

PROAKTIV

Gangavstand til sentrum.
Fast p-plass.

Stilsikker 3-roms med
delikate, moderne kvaliteter.



GJERNESVEGEN 26B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Stilsikker, tidløs og gjennomført 3-roms, med sørvendt balkong, egen p-plass med strømuttak og stor bod i kjeller. Gangavstand til sentrum, idrettsanlegg og Prestegardsmoen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 193, bnr. 9, snr. 12 i
Sameiget Gjernesvegen 26

Prisantydning: 3.550.000,-

Omkostninger: 89.840,-

Totalpris: 3.639.840,-

Kommunale avgifter: 10.669,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1920

Rom/soverom: 3/2

BRA: 60 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast, utendørs
parkeringsplass på byggets bakside, med
strømuttak. Gjesteparkering.

Tomt: 1602.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.554,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter kr.
2.554 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: strøm
fellesareal, forsikring, vedlikehold og
tv/internett.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	46	52	71
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
76	87	100	146
Tegninger	Seksjonering	Årsmøte	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Gjernesvegen 26 B!

Stilsikker leilighet med sentrumsnær beliggenhet. Kort gangavstand til butikker, barnehage, skoler og til flotte tur- og treningsløyper i Prestegardsmoen. Fast parkeringsplass på felles tomt med strømuttak. Leiligheten er arealeffektiv, med stue og kjøkken i sosial, åpen løsning og god plass til spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en skjermet, lun balkong med sørvendt utsikt mot Gråsida og Hjelle. Gulvet er gjennomgående i hele leiligheten, det er slette overflater malt i tidsriktige farger og vindusflater som strekker seg fra gulv og nesten til tak. Lagringsplass i stor bod i kjeller. Dette er en leilighet man kan flytte rett inn i.

Megler MNEF **Even Lindseth**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje i et leilighetskompleks bestående av 15 enheter. Området boligen befinner seg i er et populært og sentrumsnært boligområde, få minutter fra sentrumskjernen med alle sine servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres flere steder, med f.eks. Dyrdal Haugamoen, Coop Prix og Thon kjøpesenter like i nærheten. Det er kort og trygg gangvei til både barnehage og barneskole på Gjernes. Nærområdet byr på et meget flott tur- og treningsområde i Prestegardsmoen, som man enkelt kommer til via både Svinto- og Tintrabrua. Her er også et flott idrettsanlegg med tennisbaner, Vossabadet og oppgradert utebasseng, kunstgressbaner, idrettsplass og idrettshall. Ved Prestegardslandet like ved Vangsvatnet ligger Voss Skatepark og Voss Aktivitetspark, et sted for lek, utfordring, mestring og folkehelse. Fra leiligheten tar det ca. 20 minutter å gå til knutepunktet, hvor det finnes buss- og togstasjon, gondolbane



OFFENTLIG TRANSPORT

 Nyresfeltet Linje 952, 953, 957, 965	4 min  0.4 km
 Voss stasjon Linje F4, R40	18 min  1.5 km
 Bergen Flesland	1 t 39 min 

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	6 min  0.5 km
Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	6 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Voss	7 min 
 Apotek 1 Voss Amfi	7 min 

SPORT

 Prestegardsmoen idrettsplass Fotball, friidrett	6 min  0.5 km
 Voss idrettshall Aktivitetshall, friidrett	7 min  0.7 km
 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	7 min 
 SKY Fitness Voss	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 AMFI Voss	7 min 
 AMFI Voss	7 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og offentlige kontorer. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

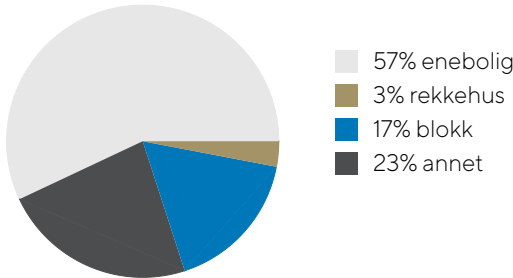
Boligområdet består i hovedsak av eneboliger og boligblokker.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Voss sentrum kjører du over Langabrua og tar første til høyre inn på Gjernesvegen. Kjør ca. 300 meter, eiendommen ligger til venstre.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	11 min 1 km
Voss gymnas 370 elever	8 min 0.7 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	14 min 1.1 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min 1.2 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL GJERNESVEGEN 26B

Parkering

Fast, utendørs parkeringsplass på byggets bakside, med strømuttak. Gjesteparkering.

Tomtestørrelse

1 602,60 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet med flatt terreng, opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, samt plen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget er oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av bordkledning. Yttertaket er tekket med betongtakstein/metallplater med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem. Leiligheten har i tillegg sprinkleranlegg og seriekoblede røykvarslere. 2011: Bygningen ble modernisert og ombygd til boligbygg med 15 boenheter i 2011. Leilighetens bad, vinduer, dører og tekniske installasjoner, er fra denne ombyggingen. Nytt kjøkken i 2015.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Skjeggkre er observert i bygget. Ikke observert i selgers leilighet. Styret skal behandle bygget ila. september 2026.

Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør:

Manglende tettehylse og manglende automatisk lekkasjestopper. PEX-rør – merket med tusj: Vannrør av plast/PEX er merket direkte med tusj, noe som gir TG2 etter NS 3600:2025. Manglende lekkasjesikring fra fordelerskap. Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er etablert avtrekk fra bad og kjøkken, men det er ikke registrert egne tilluftsventiler i yttervegger eller vinduer. Manglende tilluft kan redusere avtrekkseffekten og gi undertrykk, dårligere luftutskifting og økt fuktbelastning i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:

Varmtvannsberederen er innkasset/bygget inn i kjøkkeninnredningen, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon. Stikkkontakten er kontrollert for tegn til varmgang, men øvrige deler av berederen og tilkoblingene er ikke kontrollert eller nærmere undersøkt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader. Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk: Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



SENTRUMSNÆR
BELIGGENHET
I YTTERKANT AV
HAUGAMOEN

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av eventuell
lekkasje fra innebygd systerne, og det er ikke fremlagt
dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Ventilasjon: Det er ikke etablert
tilfredsstillende tilluft til rommet.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken ca 24,5 m² > Avtrekk:
Manglende komfyrvakt: Det er et krav om fastmontert
komfyrvakt i alle nye boliger fra 1. juli 2010 i henhold til NEK
400.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Tilliggende konstruksjoner
våtrom: Hulltaking fra tilstøtende rom mot mest fuktutsatt
våtsone ved dusj var ikke mulig, da aktuelle vegger vender mot
yttervegg og naboileilighet/yttergang.

Bygningssakskyndig

David Haltvik Hardingtakst AS (befaringsdato: Torsdag, 17.
september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vann i kjeller under flom 2014 og 2022.
Det er observert skjevgkre i kjeller og noen leiligheter i bygget.
Selger har ikke observert det i sin leilighet. Styret har bestemt å
behandle bygget for skjevgkre i september 2026.

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten befinner seg i 2. etasje og har fast biloppstillingsplass. Boligen inneholder gang, kjøkken og stue i åpen løsning, med utgang til overbygget balkong, bad, to soverom og stor, privat bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Innvendige overflater med tidløs, tidsriktig standard. Flott laminatgulv fra 2019, som er gjennomgående for hele leiligheten. Fine overflater på vegger som er malt i delikate farger. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré med plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det tilkomst til bad og til hovedsoverommet. Stue og kjøkken i åpen løsning, med plass til spisebord og sofagruppe. Store vindusflater gir gode lysforhold. Fra stuen er det utgang via glasskyvedører til skjermet og solrik balkong, med utsikt

mot Gråsida og Hjelle. Kjøkkenet har lys innredning fra Ikea med laminat benkeplate. Det er rikelig med skap- og skuffeplass, med praktiske dempere på både skuffer og skap. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp medfølger.

Boligens bad er delikat og har marmorfliser på gulv og vegger, med malt tak. Det er varmekabler i gulv. Innskyvbare og plassbesparende dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsmøblement. Belysning over speil. Luke til stoppekran og rør-i-rør system over toalett.

Hovedsoverom med laminat på gulv og vegger som er malt i en behagelig farge. Plassbygd skyvedørgarderobe med to hvite fronter og speil fra gulv til tak i midten, som gir god lagringsplass til både klær og annet utstyr. Gjestesoverommet har laminat på gulv, malte vegger og tak. Her er plass til seng eller sovesofa og smarte oppbevaringsløsninger. I kjeller er det fellesareal for alle seksjoner og denne leiligheten har godt med lagringsplass i egen privat bod på over 9 kvm. Parkeringsplassen som tilhører leiligheten befinner seg på byggets bakside, denne har strømuttak.

Oppvarming

Elektrisk. Oppvarmingen består av gulvvarme med varmekabler.

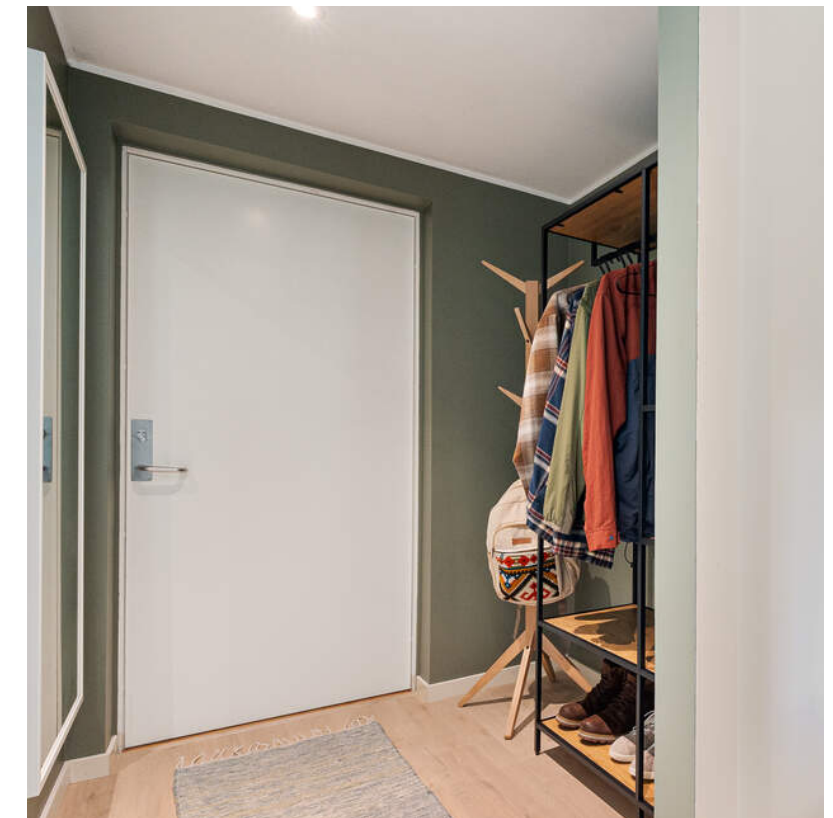
Info strømforbruk

ca. 8000 kwh pr. år.

Info energiklasse



ENTRÉ MED
GOD PLASS TIL SKO
OG YTTERTØY.



STUE

Gjennomgående delikate, moderne kvaliteter,
med malte overflater og lekkert laminatgulv.



Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STUE

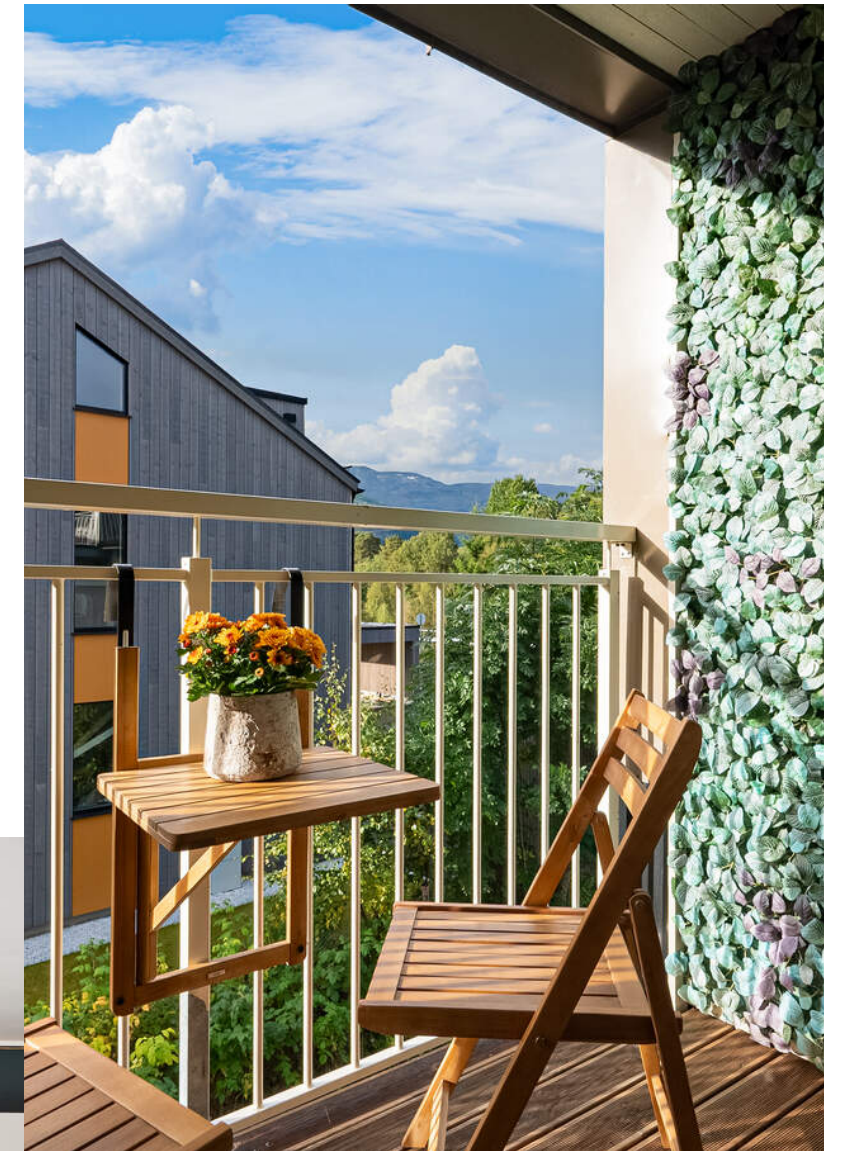
God plass til å møblere med spisebord og sofagruppe.



Store vindusflater gir fine lysforhold.



STUE MED UTGANG TIL SØRVENDT BALKONG





LUN OG SOLRIK BALKONG
MED Plass TIL
SITTEGRUPPE

KJØKKEN

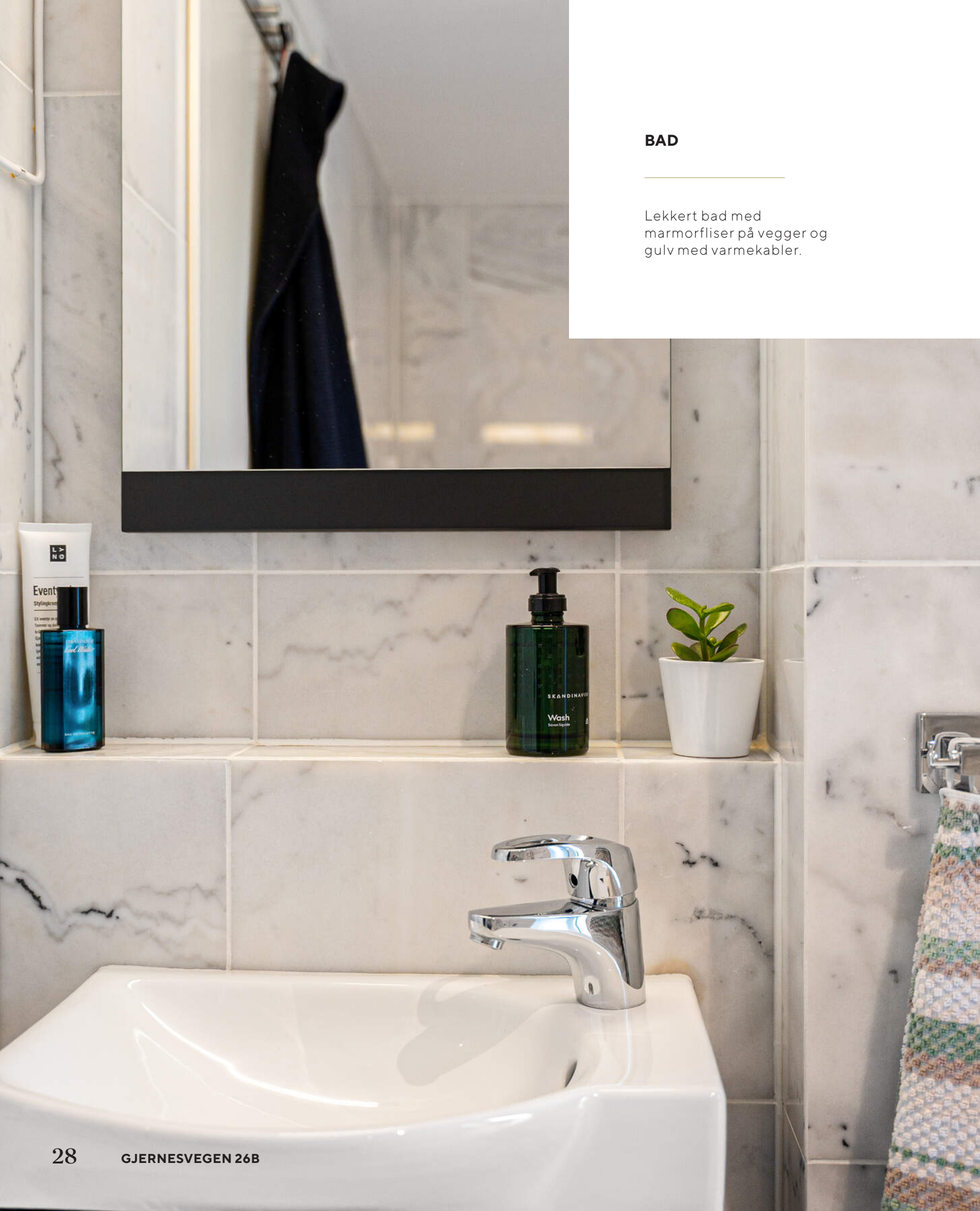
Tidløst kjøkken med innredning fra Ikea fra 2015.
Laminat benkeplate.



INTEGRERTE HVITEVARER MEDFØLGER

Belysning under overskap.
Kjøkkenet har praktiske dempere
på skuffer og skap.





BAD

Lekker bad med marmorfliser på vegger og gulv med varmekabler.





BAD

Vegghengt toalett og baderomsmøblement.



OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN



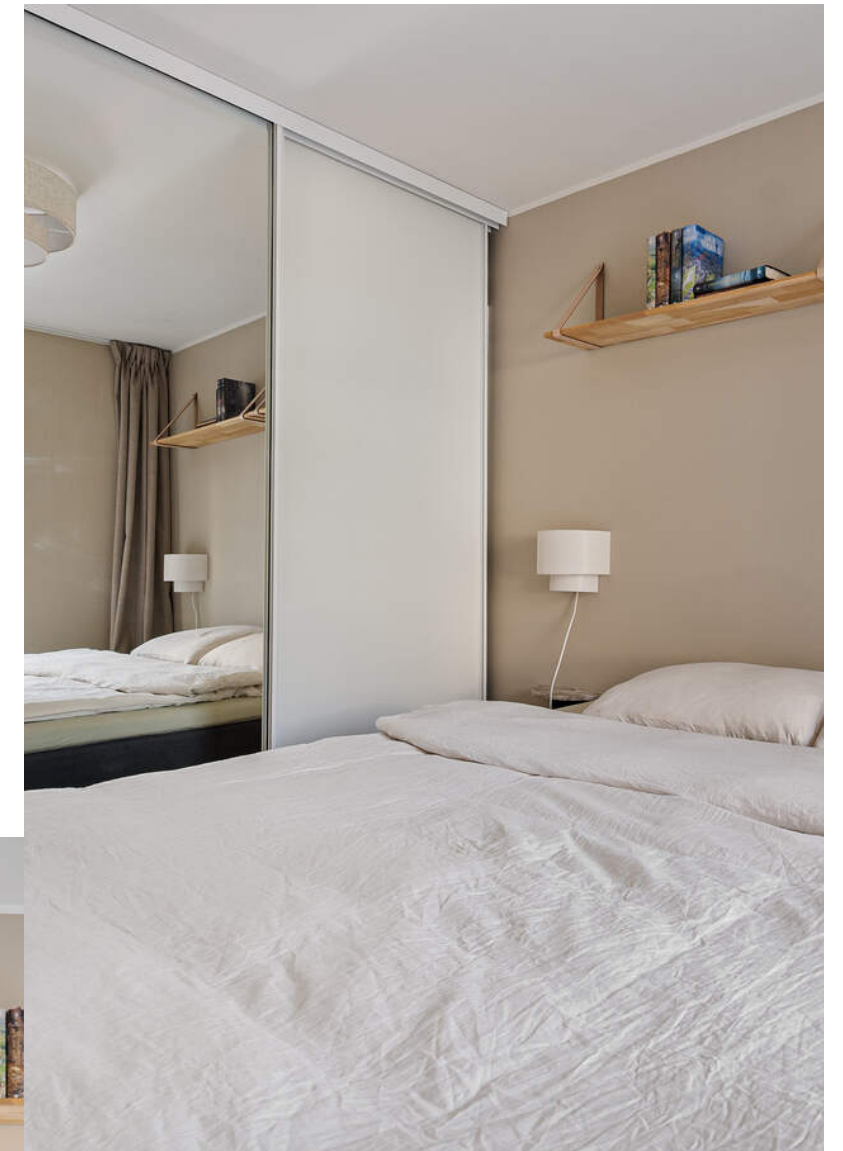
SOVEROM

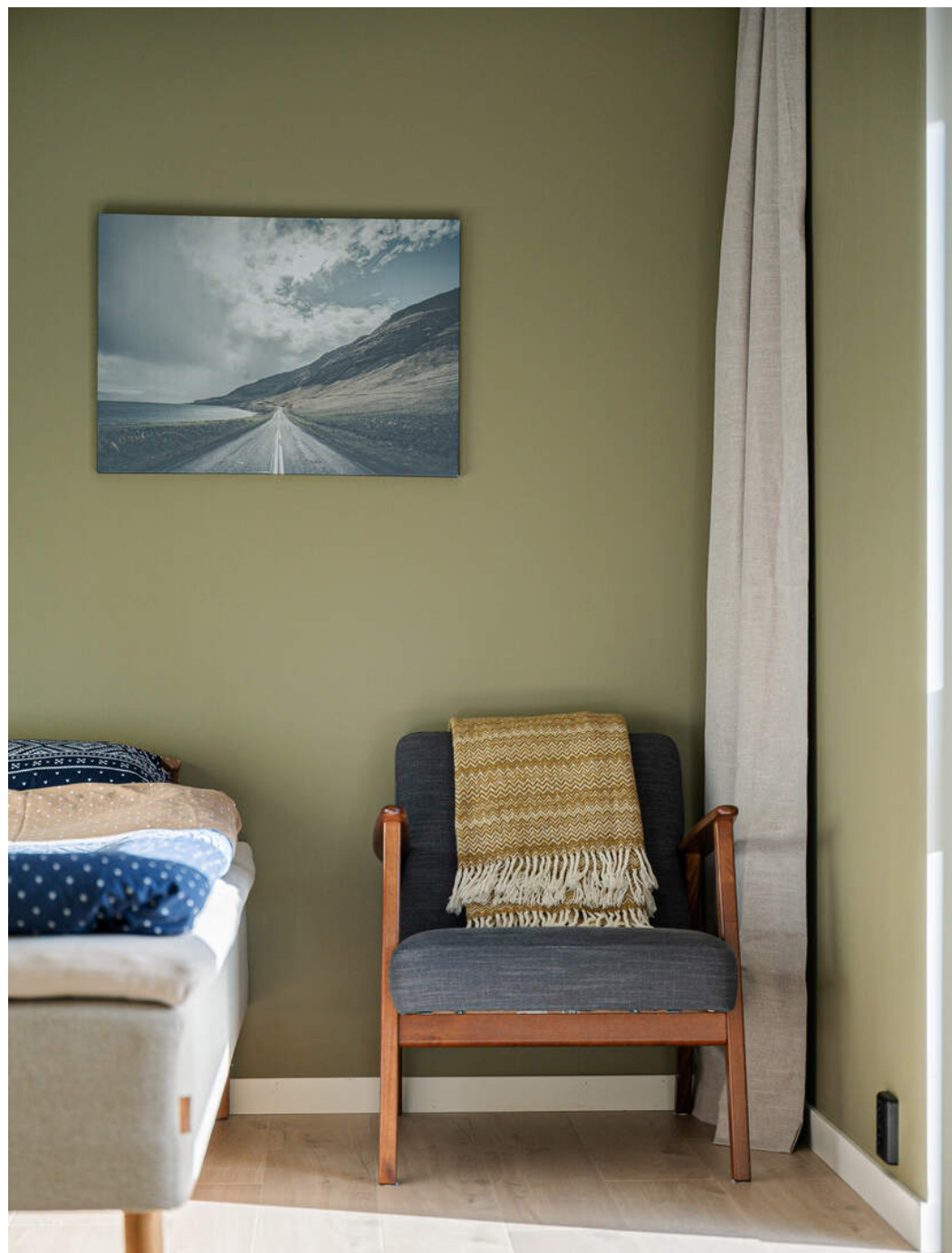
Leiligheten har to fine soverom, hvor hovedsoverommet har plass til dobbeltseng.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverom med stor, plassbygd skyvedørgarderobe. Garderoben strekker seg fra gulv til tak og har to hvite fronter og en speilfront. Her har man rikelig med plass til klær og annet utstyr.





GJESTEROM

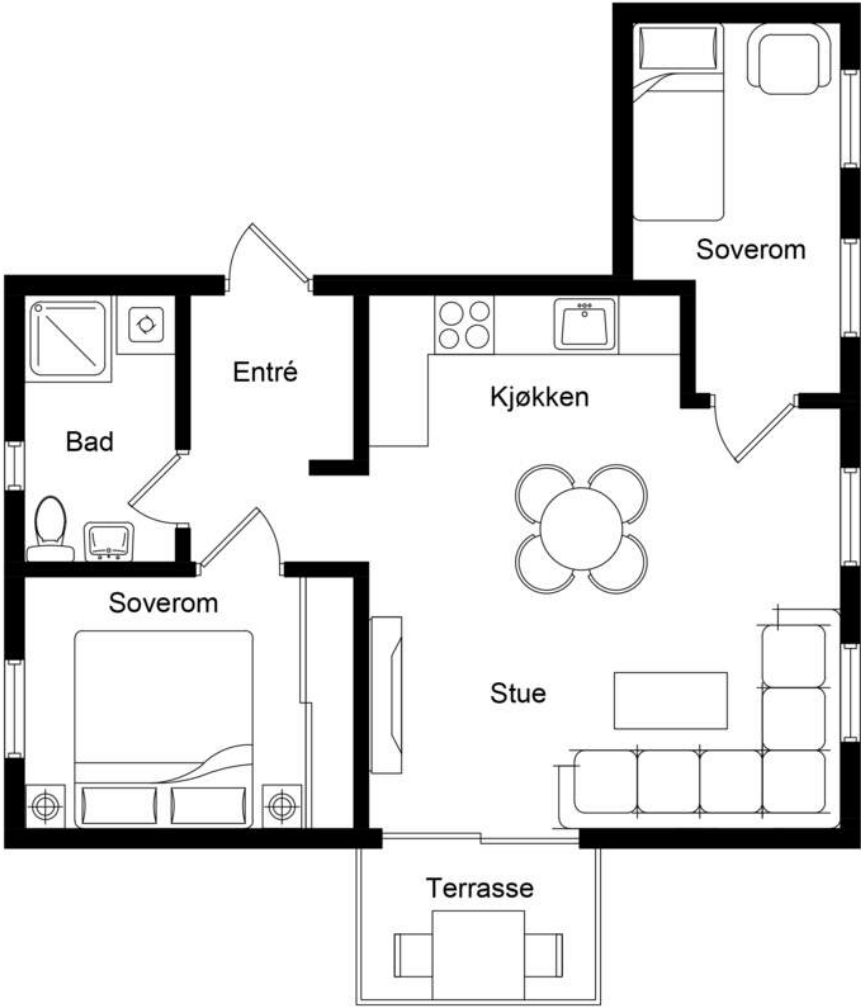
Gjesterom, som vender mot rolig bakgård. Plass til seng eller sovesofa.
Store vindusflater fra gulv og nesten til tak.



PLANTEGNING

PLANTEGNING

Gjernesvegen 26B



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 602,60 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for sameiet med flatt terreng, opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, samt plen og beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om sameiet
Sameiet består av 15 leiligheter.

Felleskostnader pr. mnd
2.554,-

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter kr. 2.554 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold og tv/internett.

Styret i sameiet opplyser at felleskostnadane som oftest blir justert årlig, og neste justering foretas ved årsskiftet 2026/2027. Normalt følger justeringen konsumprisindeksen, men dette er ikke bestemt enda. Økningen blir neppe større enn KPI denne gangen.

Andel fellesformue
50.313,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.



For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 165.853. Midler på bankkonto har økt fra kr. 744.625 til kr. 892.710 i 2025. Disponible midler har økt fra 606.736 i 2024 til kr. 767.505 i 2025.

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Sameiets styre kan kreve husdyr som er til sjenanse eller ulempe fjernet.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 90242201

Formuesverdi primær
811.950,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.247.799,- for 2024

Kjerneinformasjon

Info kommunale avgifter
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38
Ny a kto vann kr. 870,43
Ny a kto avløp kr. 939,50
Innbetalt a kto vann kr. -1 682,25
Ny a kto vann kr. 805,17
Abonnementsgebyr vann kr. 635,59
Forbruksgebyr vann kr. 1 734,46
Forbruksgebyr avløp kr. 1 872,09
Eiendomsskatt bolig kr. 4 505,01
Leie vannmåler kr. 20,85
Innbetalt a kto avløp kr. -1 815,71
Leie vannmåler kr. 19,29
Abonnementsgebyr vann kr. 587,94
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44
Ny a kto avløp kr. 869,06.

Kommunale avgifter
10 669,- for 2025

Eiendomsskatt
4.505,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Strøm.
Innboforsikring.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas

av kjøper.

Diverse

*Vedr. skjeggkre: Styret i sameiet opplyser at det er bestilt inn et firma for skadedyrbekjempelse i september 2026. Det er varierende forekomst i leilighetene samt kjeller. Selger har ikke observert skjeggkre i sin leilighet.
* Vedr. flom: Eiendommen er flomutsatt. Det har vært to flommer i senere tid der boder i kjeller har blitt råket. Tiltak for å redusere skadeomfang er innkjøpte lensepumper av større kapasitet, samt å flytte strømskap høyere opp fra gulvet, med tanke på å redusere faren for strømutkobling.
* Balkong ble fornyet i 2020 pga. konstruksjonsfeil.

Det må påregnes utskifting av vinduer og verandadører. Det er problemer med ising på vinduene når det blir tosfrede kuldegrader. Problemet øker med synkende temperaturer, og omfanget varierer fra leilighet til leilighet. Kvaliteten på vinduene er ikke av beste sort, og isolasjonen rundt vinduene er mangelfull eller ikke-eksisterende.

*Bygget har opprinnelig byggeår 1920, men ble seksjonert og ombygget i 2011.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest pr. 22.01.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 22. januar 2013

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/193/9/12:
21.03.1973 - Dokumentnr: 484 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1973 - Dokumentnr: 485 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1973 - Dokumentnr: 486 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1973 - Dokumentnr: 1033 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:193 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2011 - Dokumentnr: 368110 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/1063.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 1 603 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 603 m2
Bestemmelse Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelse Hjemmelforhold som skal avklares og belyses
Delareal 4 m2
KPHensynsonenavn OM210
KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 1 603 m2
KPHensynsonenavn OM320_1
KPFare Flomfare
Delareal 1 603 m2
KPHensynsonenavn OM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 697 m2
KPHensynsonenavn OM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:
Id 123500004
Navn: Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.2003
Delareal 5 m2
Formål: Felles avkjørsel
Id 123503018
Navn: Haugamoen, endring, Hemdal
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.09.2004
Delareal 1 597 m2
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn: Heimdal.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)

3 550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
88 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

89 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
103 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 639 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 653 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Åmund Holven

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegler AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne

boligen

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 4 970, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 298, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 298, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725 Sum vederlag kr. 107 458 Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 068 Totalt kostnadsoverslag kr. 119 526 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

Kjerneinformasjon

<https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gjernesvegen 26B

Gjernesvegen 26B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2023 - dags dato.
3 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Holven, Åmund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vann i kjeller under flom 2014 og 2022.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert skjeggkre i kjellar og nokre leilegheitar i bygget.



Eg har ikkje observert det i leilegheita medan eg har budd her.

Styret har bestemt å behandle bygget for skjeggskre i september 2026.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert skjeggkre i kjellar og nokre leilegheitar i bygget.

Eg har ikkje observert det i leilegheit medan eg har budd her.

Styret har bestemt å behandle bygget for skjeggskre i september 2026.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vann i kjeller under flom i 2014 og 2022.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret vurderer utskiftning av vindauge på bygget.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

48

GJERNESVEGEN 26B

PROAKTIV.NO

49



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19238299

Egenerklæringsskjema

Name

Åmund Holven

Date

2026-09-03

Identification

Åmund Holven



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS

 VOSS kommune

 # gnr. 193, bnr. 9, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 22737-1136

Eiendomsverdi ref nr: XJ8669

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrmesterrar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

- Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
 - Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
 - Energi- og byggtknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
 - Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050



Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 2 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 3 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 4 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Gjernes i Voss, med kort gangavstand til sentrum og de fleste servicetilbud. Det er kort vei til dagligvarebutikker, kjøpesenter, kafeer, restauranter, treningssenter, kulturhus samt skole og barnehage. Fra balkongen er det utsikt mot Prestegardsmoen, Gråsida og Gjelle.

Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Via gangbroene over til Prestegardsmoen er det enkel tilgang til tur- og løpestier i grønne omgivelser. I området finnes også idrettsanlegg, tennisbaner, Vossabadet, Voss Aktivitetspark og skatepark. Vangsvatnet og Prestegardslandet ligger i kort avstand. Det er ca. 20 minutters gange til Voss stasjon med tog, buss og gondol.

TOMT:

Felles tomt for sameiet med flatt terreng, opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt plen og beplantning. Det er etablert faste parkeringsplasser tilknyttet leilighetene samt gjesteparkering, hvor enkelte plasser har tilgang til strøm. Denne leiligheten har fast parkeringsplass på byggets bakside, med strømuttak.

SAMEIE:

Eiendommen er bebygget med et leilighetsbygg med 15 boenheter, opprinnelig oppført i 1920 og ombygget i 2011. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av bordkledning. Yttertaket er tekket med betongtakstein/metallplater med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

LEILIGHETSBESKRIVELSE:

Denne leiligheten ligger i 2. Etasje og inneholder èntre, bad, stue/kjøkken og to soverom. Leiligheten har balkong med adkomst fra stue/kjøkken på 3 m². I tillegg disponerer leiligheten en egen ekstern bod i kjeller på ca 9 m². Det medfølger også en parkeringsplass med stikkontakt. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

OPPVARMING:

Oppvarmingen består av gulvvarme med varmekabler. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem. Leiligheten har i tillegg sprinkleranlegg og seriekoblede røykvarslere.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

2011: Bygningen modernisert og ombyggt til boligbygg med 15 boenheter, utført av utbygger. Leiligheten, herunder bad, vinduer, dører og tekniske installasjoner, er fra denne ombyggingen.

2015: Nytt kjøkken (Ikea).

2019: Nytt laminatgulv i leiligheten.

2020: Balkong fornyet på grunn av konstruksjonsfeil. Arbeidet utført av Lindstad Bygg AS.

Opplysningene over er i hovedsak innhentet fra eier/oppdragsgiver, tidligere eier og/eller salgsoppgave og takst for eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede, og det tas forbehold om feil og mangler. Årstall kan være omtrentlige, og listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

HØYDEPUNKTER:

- Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Gjernes
- Kort gangavstand til Voss sentrum, skole og barnehage
- Nærhet til Vossabadet og idrettsanlegg
- Fast parkeringsplass med strømuttak
- Overbygget balkong på ca. 3 m²
- Selveierleilighet i 2. etasje
- Boligbygg fra 1920, ombyggt i 2011
- BRA-i: 51 m² og BRA-e: 9 m²
- Inneholder bl.a. 2 soverom, bad og åpen stue/kjøkkenløsning
- Ekstern bod i kjeller på ca. 9,4 m²
- Moderne og tidsriktig innvendig standard
- Bad og tekniske installasjoner fra 2011
- Kjøkken fra 2015 og laminatgulv fra 2019
- Balkong fornyet i 2020
- Gulvvarme med varmekabler på bad
- Mekanisk avtrekksventilasjon
- Sprinkleranlegg og seriekoblede røykvarslere
- Elektrisk anlegg med automatsikringer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Øvrige opplysninger:

Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

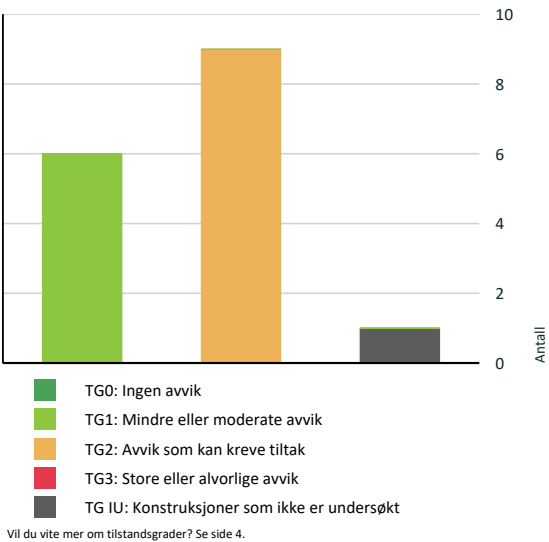
Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:

Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:

Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:

I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:

Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 6 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 m² > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken ca 24,5 m² > Avtrekk

[Gå til side](#)

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke og pvc.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befarings tidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:

Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Merknad:

Terrasebord hindrer tilgang og kontroll av tettesjikt og fallforhold, som derfor ikke lar seg kontrollere, vurderingen er derfor basert på begrenset undersøkelser, samt alder. Det kan derfor være skjulte forhold, avvik eller skader som ikke er avdekket. Nærmere undersøkelser medfører demontering av terrassebord/dekke.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Avgrensning av oppdraget:

Boligen er en del av et boligsameie/borettslag, og oppdraget er begrenset til denne seksjonen/andelen. Vurderingen omfatter innvendige forhold i leiligheten samt utvendige bygningsdeler med direkte tilknytning til denne, som vinduer, ytterdør og terrasse.

Bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er derfor ikke tilstandsvurdert, herunder blant annet yttervegger, takkonstruksjon og taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, og øvrige fellesareal.

Tilstandsrapport for sameie/borettslaget:

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler/fellesareal, og dette anbefales å få utarbeidet.

Brannteknisk dokumentasjon:

For større bygg med flere boenheter stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt eller kontrollert dette nærmere siden dette ligger utenfor mitt mandat.

INNSENDIG

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke pipe/ildsted i leiligheten.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om, eller det er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Se kommentar under.

Vurdering av avvik:

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

 Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er gitt følgende opplysninger om fuktrevende insekter:

"Skjeggkre kjent i bygget. Ikkje observert i leiligheita medan eg har budd her. Styret skal behandle bygget ila. september 2026."

Kommentar:
Slike insekter skader normalt ikke selve bygningen, men kan oppleves som sjenerende. Forekomst kan skyldes blant annet fukt, støv/organisk materiale eller innføring via emballasje/flyttelass, og gir ikke alene grunnlag for å konkludere med fuktproblem. Ved større omfang, vedvarende problem eller fuktsymptomer bør forholdet undersøkes nærmere, eventuelt med bistand fra skadedyrfirma.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om andre relevante forhold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 4 M²

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv og på vegger, malte slette plater i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Alder:

Rommet er oppgradert i 2011.

Jeg har ikke mottatt informasjon om alder.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:

Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alt 3 – Bestått vanntest:

Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:

Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjikts faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 1 Overflater gulv

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

 Norsk takst

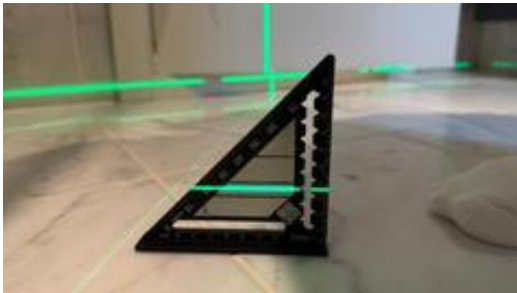
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.



Bilde viser stikkprøve for å kontrollere fallforholdet.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:

Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuelt fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

- Manglende synliggjøring – innebygd sistene: Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Innhent dokumentasjon om mulig, og legg dette frem for eventuelle interessenter.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:

Tilfredsstillende ventilerings av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Manglende tilluft regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Manglende tilluft: Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Dette reduserer avtrekkseffekten når døren er lukket, og gir økt fuktpåkjenning med risiko for følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufttilførsel, for eksempel ved luftespalte under dørblad, flat terskel eller egnet ventil/spalte.

2. ETASJE > BAD 4 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom mot mest fuktsatt våtsone ved dusj var ikke mulig, da aktuelle vegger vender mot yttervegg og naboileighet/yttergang. Hulltaking fra øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gitt et representativt resultat for den mest fuktutsatte delen av våtrommet og eier ønsket heller ikke at det ble utført hulltaking i entre. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner, og det kan foreligge skjulte feil, skader eller fukt i konstruksjonen som ikke er avdekket.

Kommentar:

Hulltaking er en kontrollmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å undersøke om det foreligger fukt, skader eller andre avvik i konstruksjonen bak våtsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN CA 24,5 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og benkbereider.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bildet viser fuksøk med fuktindikator på gulv i utsatt område på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN CA 24,5 M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Manglende komfyrvakt:

Det er et krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 1. juli 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Denne skal monteres av en elektroinstallatør og er en sikkerhetsfunksjon som reduserer risikoen for brann ved å slå av komfyren/platetoppen hvis den blir overopphetet. Det anbefales at dette utbedres som et sikkerhetstiltak.



Bildet viser at det ikke er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:

Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år. Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år. Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år. Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Vurdering av avvik:

- Manglende tettehylse:

Det mangler tettehylse/tetning rundt vannrør i rom uten vannnett gulv og sluk, for eksempel på kjøkken. Ved en eventuell lekkasje kan det oppstå følgeskader på overflater, innredning og omkringliggende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres med tilfredsstillende tetting/tettehylse for å redusere risikoen for følgeskader ved lekkasje.

- Manglende automatisk lekkasjestopper:

Det er tilkoblet vannutstyr, som f.eks oppvaskmaskin, vaskemaskin e.l., i rom uten sluk og vannnett gulv, og det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper. Byggeteknisk forskrift har siden TEK-10 stilt krav om sikring mot fuktskader for slike installasjoner, normalt løst med automatisk lekkasjestopper som registrerer lekkasje og stenger vanntilførselen. Kravet gjelder også ved oppgradering/utskifting av røropplegg i eldre bygg. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vann- og følgeskader.

- PEX-rør – merket med tusj:

Vannrør av plast/PEX er merket direkte med tusj, noe som gir TG2 etter NS 3600:2025. Over tid kan tusj svekke plasten, som kan medføre risiko for lekkasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasje, men svekkelse kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales å avklare med utførende rørlegger hvilken tusj som er brukt, og med produsent / leverandør om den er forenlig med rørsystemet. Merkingen bør ikke fjernes med løsemidler eller skuremidler, da det kan skade rørene.

- Manglende lekkasjesikring fra fordelerskap:

Det er montert fordelerskap, men det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring fra selve skapet. Det er også registrert hull/utettheter inne i fordelerskapet. Ved en eventuell lekkasje kan vann derfor komme ut på avveie i stedet for å ledes kontrollert til sluk, og det kan oppstå følgeskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Utbedring vurderes som krevende, da dette trolig vil medføre demontering og inngrep i konstruksjoner/overflater på badet.

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser at rørkursene er merket med tusj, og at det er utetthet i skapet.



Illustrasjon av hvordan håndtering av lekkasjevann fra et slikt fordelerskap skulle vært utført.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekksystem.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsaggregat:

Ventilasjonsaggregatet har en forventet funksjonstid på ca. 25 år og er nå ca. 15 år gammelt. På grunn av alderen er det økt sannsynlighet for feil og behov for reparasjon eller utskifting i årene fremover.

- Manglende tilluft:

Det er etablert avtrekk fra bad og kjøkken, men det er ikke registrert egne tilluftsventiler i yttervegger eller vinduer. Manglende tilluft kan redusere avtrekkseffekten og gi undertrykk, dårligere luftutskifting og økt fuktbelastning i boligen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via ventiler i yttervegg eller vindu. Det bør avklares nærmere med borettslaget/sameiet vedrørende mulighet for å etablere bedre ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Begrenset inspeksjonsmulighet:

Varmtvannsberederen er innkasset/bygget inn i kjøkkeninnredningen, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon. Stikkkontakten er kontrollert for tegn til varmgang, men øvrige deler av berederen og tilkoblingene er ikke kontrollert eller nærmere undersøkt. Alder/produksjonsår og størrelse/volum lot seg heller ikke kontrollere. Inspeksjonsmuligheten vurderes derfor som utilstrekkelig for en fullverdig tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Manglende sluk/lekkasjesikring:

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det anbefales å flytte berederen til et rom med vannnett gulv og tilgang til sluk. Alternativt bør det monteres en automatisk vannstopper som registrerer en lekkasje og stenger vanntilførselen. Automatiske vannstoppere hindrer ikke lekkasjer, men reduserer effektivt vannmengden ved en lekkasje og dermed følgeskadene.

- Funksjonstid:

Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger er det varmekabler på bad.

- Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering av avvik:

- Følgende vesentlige forhold ble registrert:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapet for det elektriske anlegget.

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

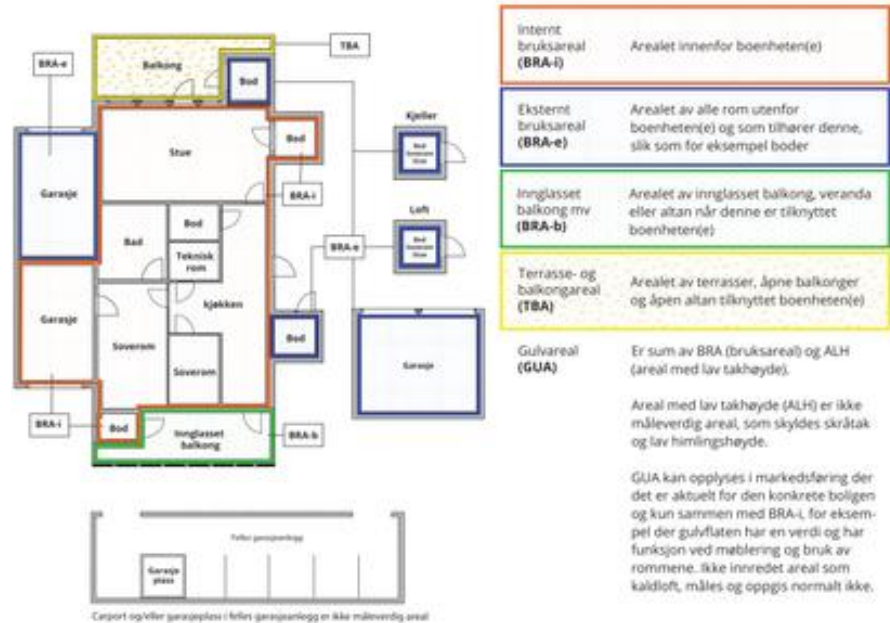
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
2. Etasje	51			51	3
SUM	51	9			3
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod på 9,4 m²	
2. Etasje	Gang 3,9 m², bad 4 m², soverom 8,5 m², soverom 7 m², stue/kjøkken ca 24,5 m²		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,38 meter i stue.

Parkering:

En parkeringsplass på felles, utvendig parkeringsareal. Med tilhørende stikkontakt (merket nr 12).

Øvrige kommentarer:

Tilhørende arealer (boder, parkering o.l.) som er opplyst i rapporten, er basert på opplysninger fra eier/opplegsgiver eller tilstedeværende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Øvrige opplysninger:

Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 15 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	David Haltvik	Takstingenør
	Åmund Holven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	193	9	0	12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjernesvegen 26 B

Hjemmelshaver

Holven Åmund

Kommentar

Potensielle kjøpere anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter og hvilke rettigheter og plikter som gjelder for seksjonen og sameiet.

Eierandel

52 / 1063

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Oppdragsnr.: 22737-1136

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 16 av 19

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier/opplegsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Gjennomgått		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfyllt av eier/opplegsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst/salgsskjema		Dersom det er fremvist, kan disse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke gjennomgått		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av våtrom		Arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende	Ikke gjennomgått		Nei

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS
Gnr 193 - Bnr 9
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

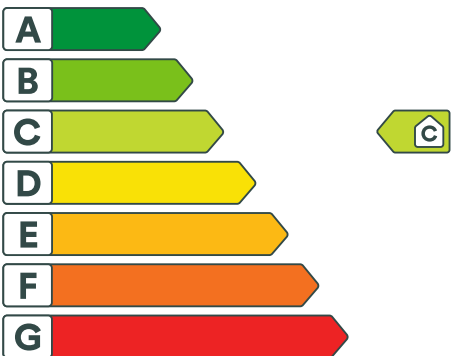
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 22.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357709
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174992487
Gårdsnummer 193	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Løilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 143,71



Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS

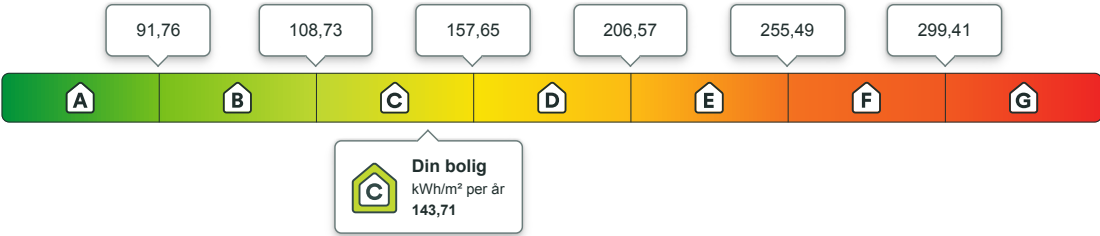


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 370,39	144,52

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

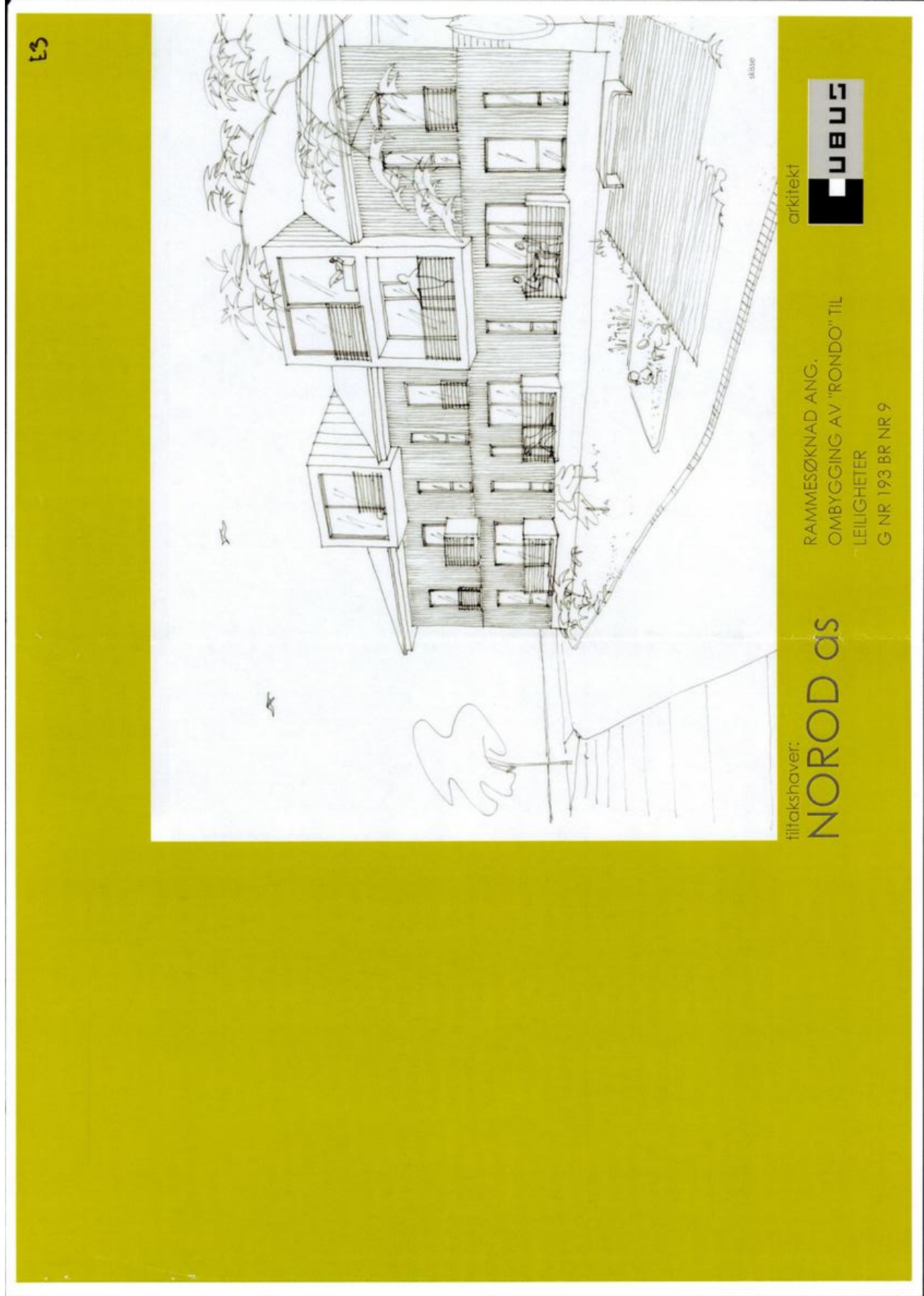
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

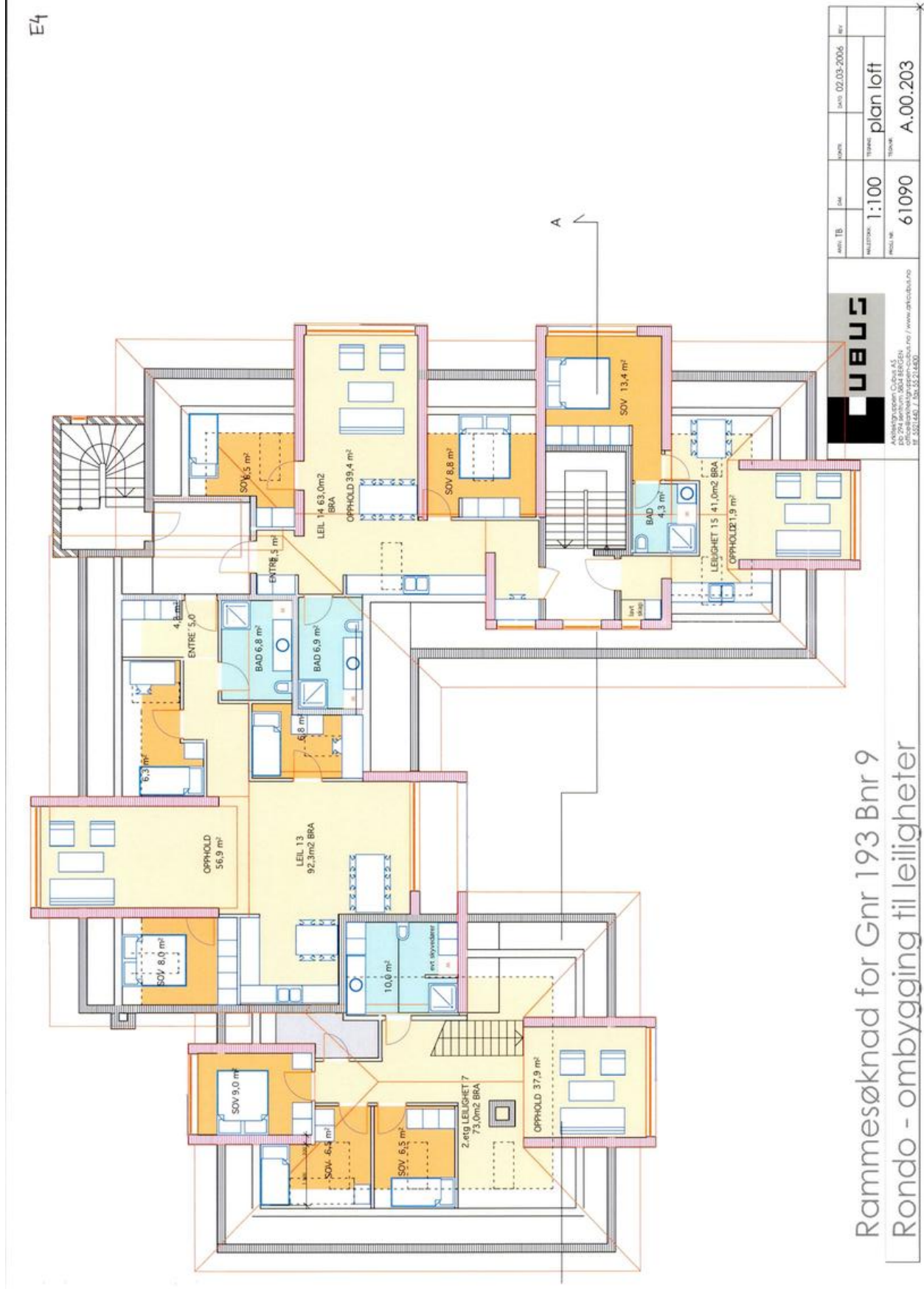
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

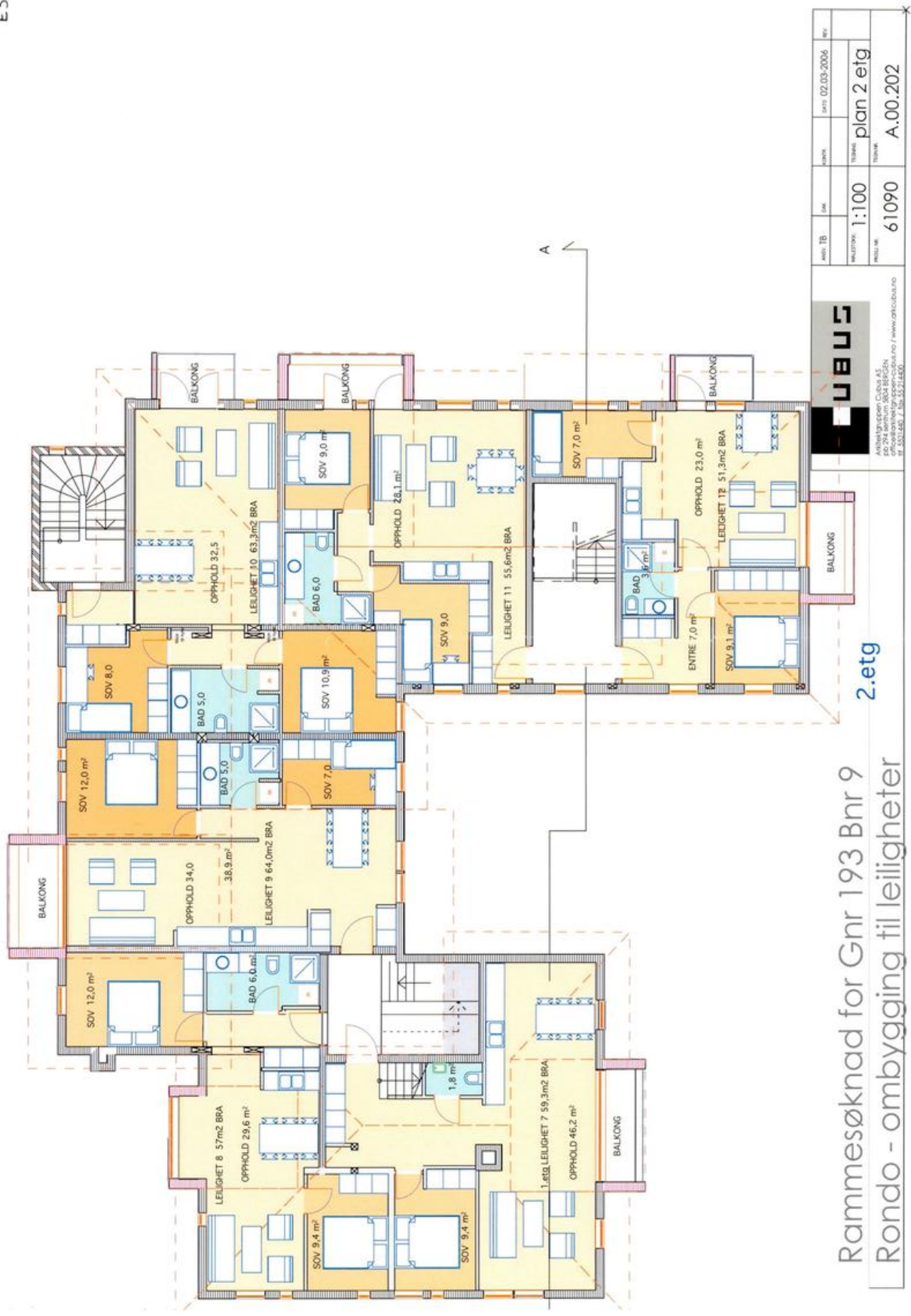
Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.





E5



E6



Arkitektfirmaet CUBUS AS
 PB 294 Sentrum 3004 BERGEN
 Tlf: 55 24 46 00 / 55 24 46 01 / www.cubus.no

ansatt TB	dat	skala	dato	rev
HALVING	1:100	plan 1 efg	02.03.2004	
PROJ. NR.	61090	A.00.201		

Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

E7

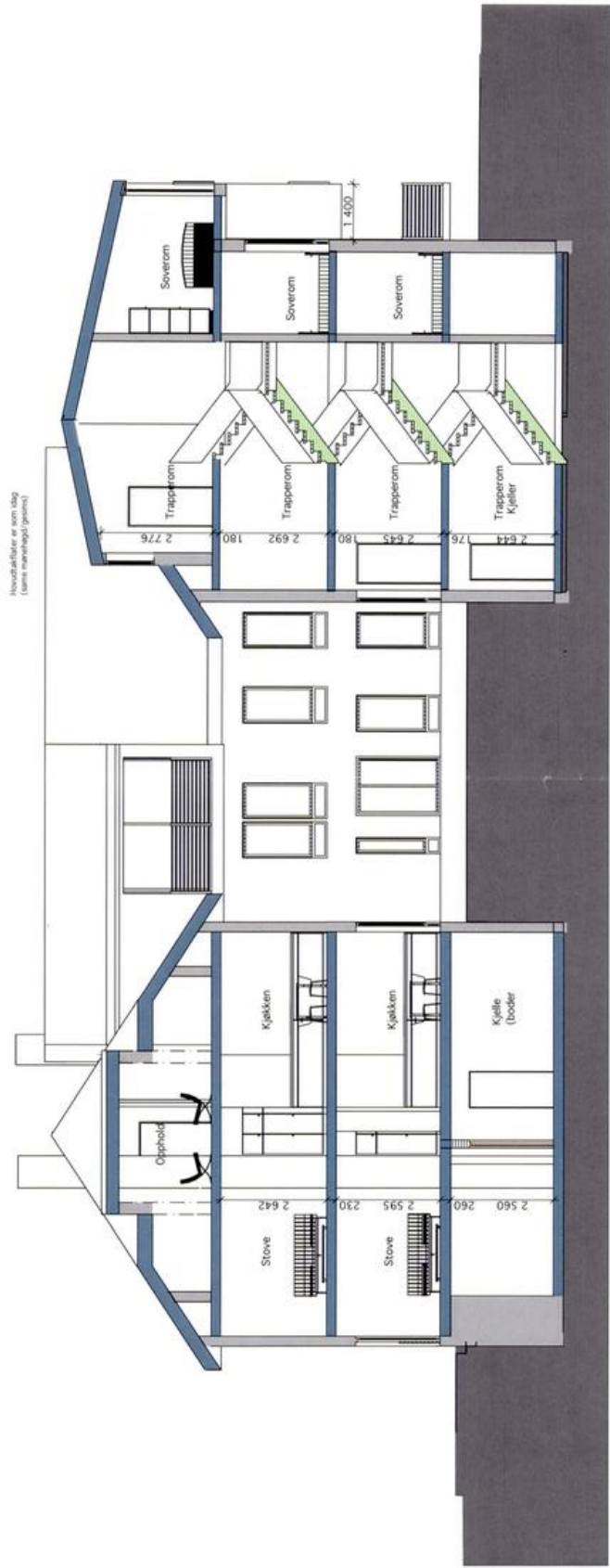


Arkitektfirmaet CUBUS AS
 PB 294 Sentrum 3004 BERGEN
 Tlf: 55 24 46 00 / 55 24 46 01 / www.cubus.no

ansatt TB	dat	skala	dato	rev
HALVING	1:100	plan U efg	02.03.2004	
PROJ. NR.	61090	A.00.200		

Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

E8



Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

CUBUS		ansv. TB	dat.	skrevet	dato	rev.
Arkitektfirmaet Cubus AS Postboks 100, 0403 Skjetten tlf. 5551460 / faks 5571850		HAUTPRAK	1:100	TEMA	Snitt A - A	
		PROJ. NR.	61090	TEMA	A.00.104	

E9



Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

CUBUS		ansv. TB	dat.	skrevet	dato	rev.
Arkitektfirmaet Cubus AS Postboks 100, 0403 Skjetten tlf. 5551460 / faks 5571850		HAUTPRAK	1:100	TEMA	Fasade aust	
		PROJ. NR.	61090	TEMA	A.00.103	



Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

		100 Boulevard de la Suisse 45 1001 Lausanne, Suisse 1001 Lausanne, Suisse 1001 Lausanne, Suisse 1001 Lausanne, Suisse	
ANNO 18	DATA	CAPIRE	DATE 02.03.2006
MALETTA	1:100	TRACIA	TRACIA
61090		A 00.102	



Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

		UBS Global Asset Management AG 48, rue de la Banque 1002 Lausanne Suisse	
avis TS	date	pages	date 07.09.2006
MAJESTIC 1:100		TITRE Fcside vest	
PERIS 146 61090		TITRE 146 A 00101	



Rammesøknad for Gnr 193 Bnr 9
Rondo - ombygging til leiligheter

		ANTONIO GONÇALVES GONÇALVES, Nº 10 - 1.º ANDAR - 1200-028 LISBOA Tel. 35971480 - Fax 35971480	
AVISO TB	DATA	PROJEÇÃO	REVISÃO
		1:100	
TITULAÇÃO		TITULO	
		Fasade s/n	
PREÇO M2		TAXA	
61090		A 00.100	
DATA		REVISÃO	
02.03.2006		REV	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretnings: 601075257
Vedlegg: Ja

Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 13:56

[illegible]

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24.

attn:kelloven § 24

08.04.2011 17:20

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 2 av 11

Voss kommune
Ultrågata 9
Boks 145
5701 Voss

Begjæring om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
- ☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1235	Voss Kommune	192	4		
1235	Voss Kommune	193	9		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
994 735 055	VOSS BG EIGEDOM AS	1/1

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	70		13	B	100		25				37		
2	B	45		14	B	72		26				38		
3	B	145		15	B	41		27				39		
4	B	65		16				28				40		
5	B	54		17				29				41		
6	B	52		18				30				42		
7	B	131		19				31				43		
8	B	55		20				32				44		
9	B	62		21				33				45		
10	B	60		22				34				46		
11	B	59		23				35				47		
12	B	52		24				36				48		
Sum tellere:						1063		= nevner:				1063		

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 8/3-2011 Utstederens underskrift Styreleder Cao Kan for VOSS BG EIGEDOM AS

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 3 av 11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bergen, 8/3-2011

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbraken reduseres)

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 4 av 11

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at samei møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Feste nr. Snr. Kommune

193 9 Voss

Dato

8/4-2011

Stempel og underskrift

Kommunalavdeling Tekniske tjenester

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samei møtet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

8/3-2011

Utstederens underskrift

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 3 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 5 av 11

Gjernesvegen 26
5700 Voss
Gnr.: 193 Bnr.: 9
Mål: 1:200
Kjeller Etasje
Side 1 av 5
Dato: 8. mars 2011

90

GJERNESVEGEN 26B

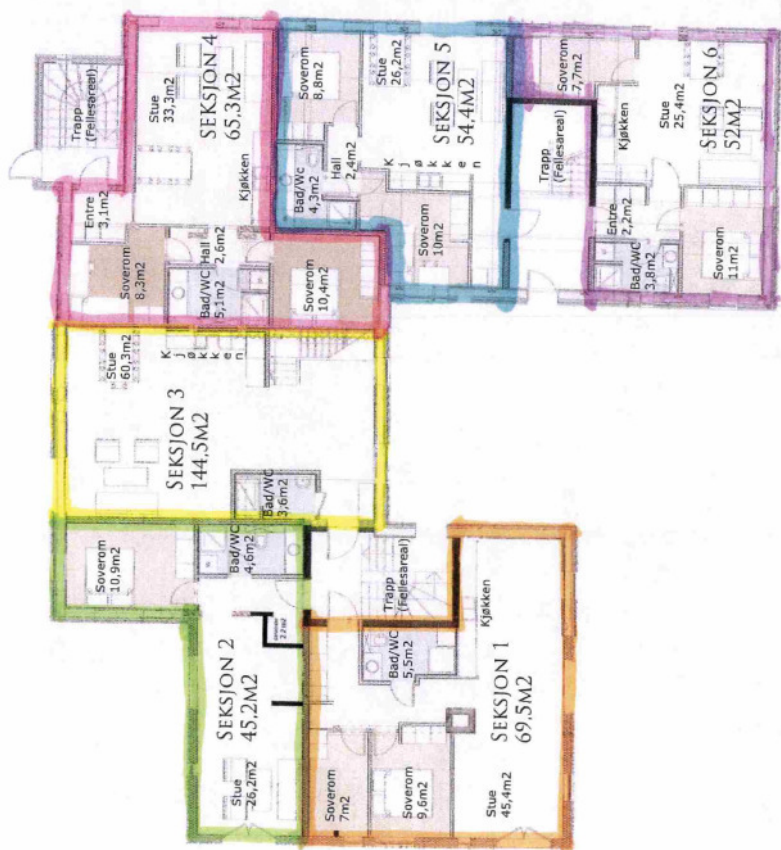
PROAKTIV.NO

91



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 6 av 11

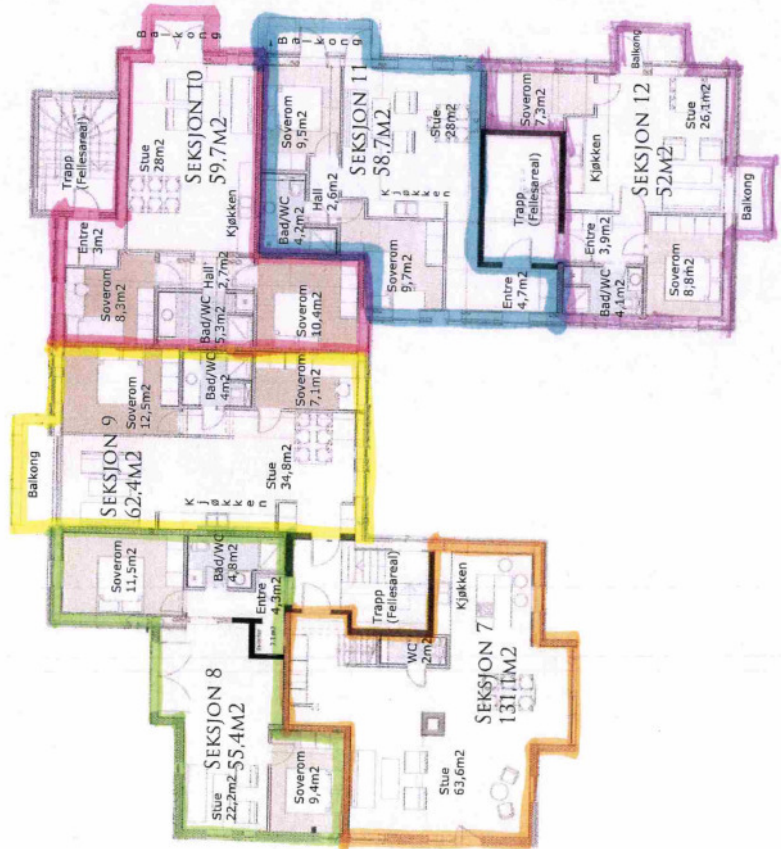


Gjernesvegen 26
5700 Voss
Gnr.: 193 Bnr.: 9
Mål: 1:200
1. Etasje
Side 2 av 5
Dato: 8.mars 2011



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 7 av 11

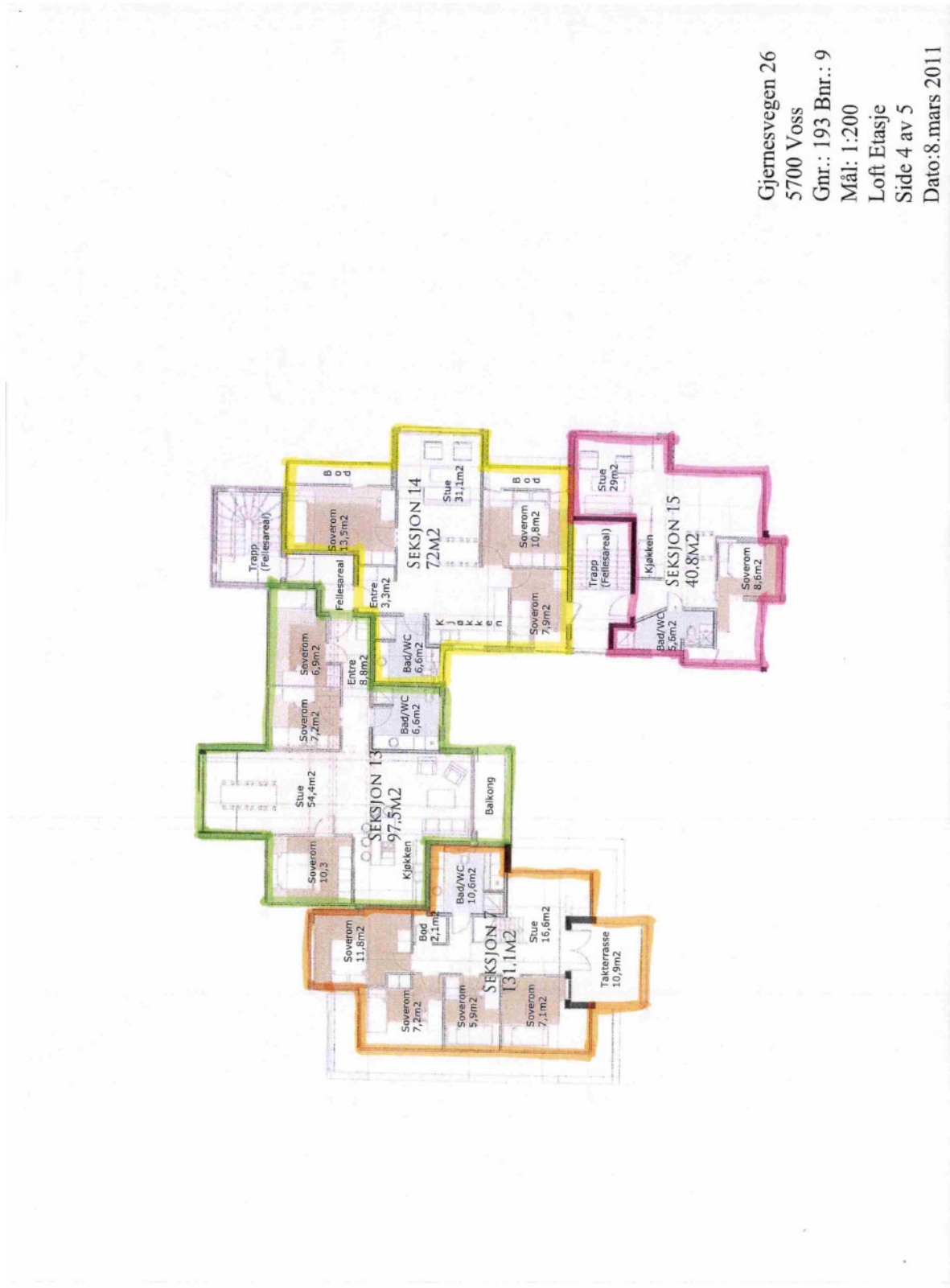


Gjernesvegen 26
5700 Voss
Gnr.: 193 Bnr.: 9
Mål: 1:200
2. Etasje
Side 3 av 5
Dato: 8.mars 2011



Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 8 av 11

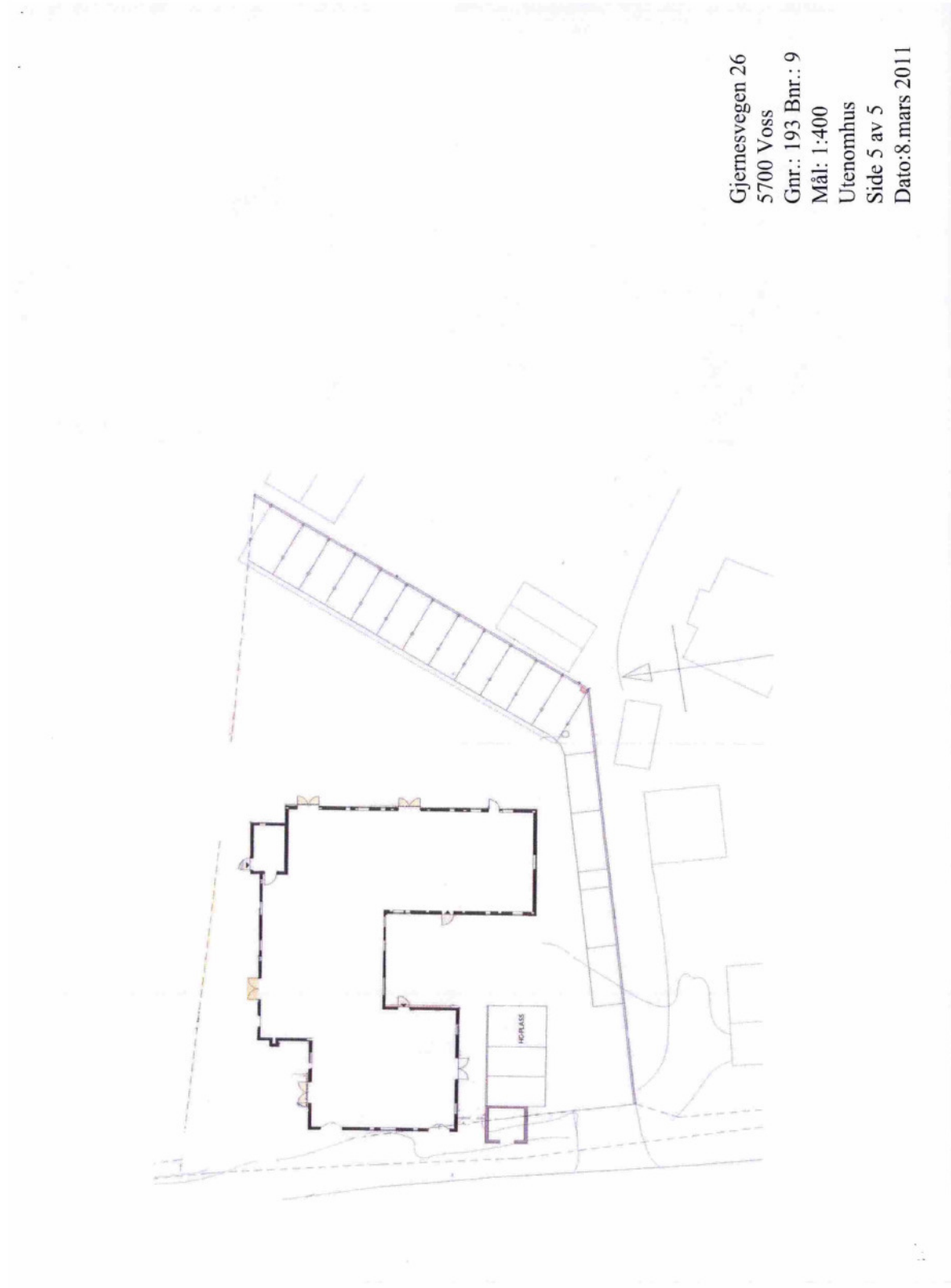


Gjernesvegen 26
5700 Voss
Gnr.: 193 Bnr.: 9
Mål: 1:200
Loft Etasje
Side 4 av 5
Dato: 8.mars 2011

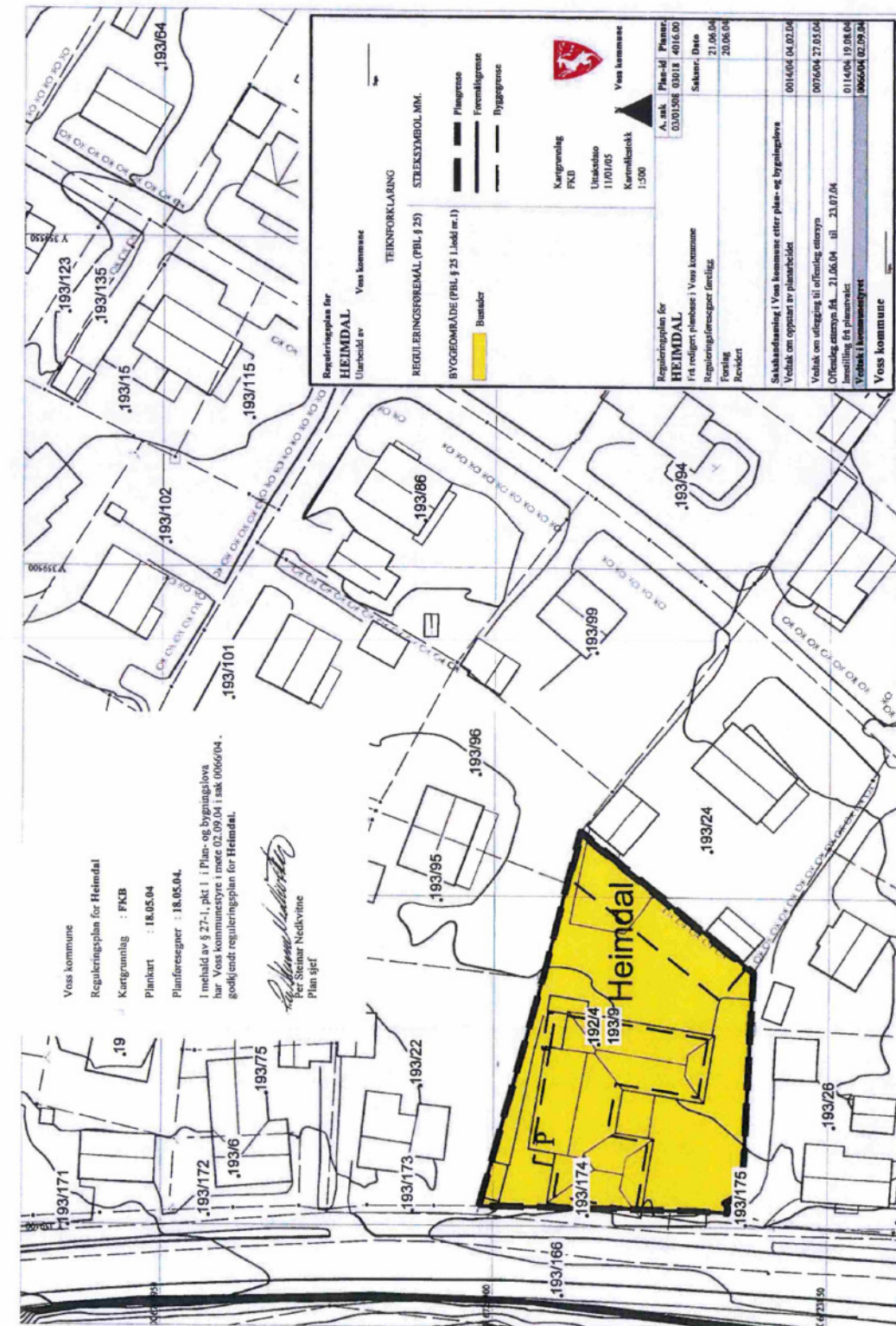
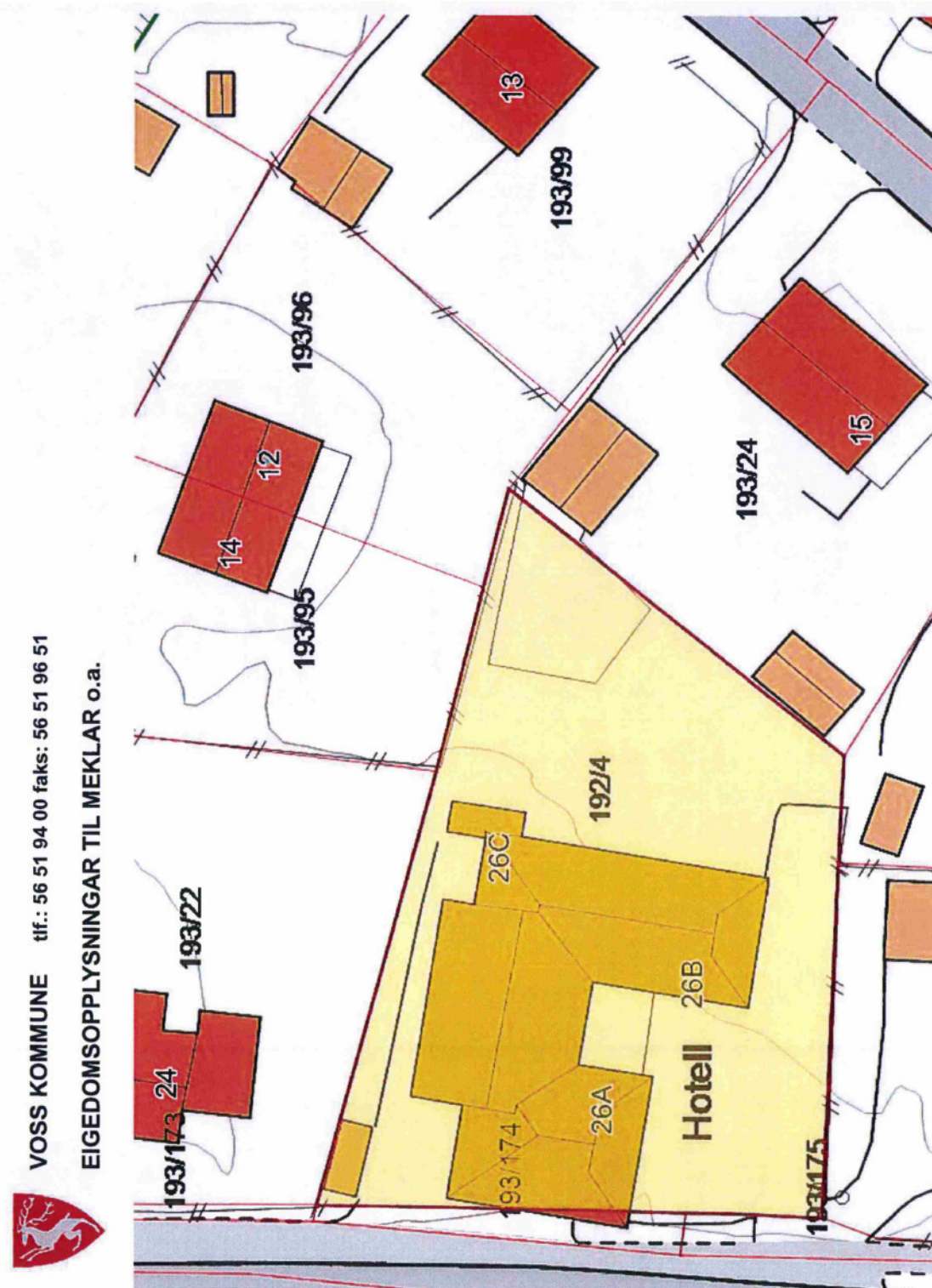


Attestert kopi av dok.nr. 2011/368110/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 13:56

Side 9 av 11



Gjernesvegen 26
5700 Voss
Gnr.: 193 Bnr.: 9
Mål: 1:400
Utenomhus
Side 5 av 5
Dato: 8.mars 2011





Holven, Åmund
Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS

Vår ref.: 0332-1-12
Dato: 01.09.2026

Deres henvendelse av 01.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 12 i Sameiet Gjernesvegen 26 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Gjernesvegen 26
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	997011732
Seksjons-/andelsnr.:	12
Seksjons-/andelseier:	Holven, Åmund
Adresse:	Gjernesvegen 26 B, 5700 VOSS

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	90242201
---------------------------	----------

Fellesutgifter:

TV og internett	821,00	Månedlig
Fellesutgifter	1 733,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	2 554,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.



Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet Gjernesvegen 26 har ikke lån pr. 01.09.2026.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Geir Egil Flatabø
Styreleders e-post: geir_flataboe@hotmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	154
Andel formue pr 31.12.2025	50 313

Bygning/eiendom

Byggeår	2011
Gårds-/bruksnr:	193/9

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

15 utendørs parkeringsplasser tilknyttet andel/leilighet. Pluss fem gjesterparkeringsplasser.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I SAMEIET GJERNESVEGEN 26.
DET VERT INNKALLA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
TYS DAG 05.05.2026 KL .18:00 PARK HOTELL

DAGSORDEN

1 KONSTITUERING Ok

1.1 GODKJENNING AV INNKALLING: Ok

1.2 ANTALL FRAMMØTTE (ANTALL SEKSJONER REPRESENTERT):Seksjon nr 2,4,7,9,10 og 11

1.3 VALG AV MØTELEDER OK *GEIR ESIL FLATBY*

1.4 VALG AV REFERENT/PROTOKOLLFØRER Magnus Viken

1.5 VALG AV PROTOKOLLUNDERSKRIVER Tove Emanuelsson og Kent Over Heimdal

1.6 VALG AV TELLEKORPS (BARE OM NØDVENDIG)

1.7 GODKJENNING AV DAGSORDEN Ok

2 RAPPORT FRA STYRET Møter og diskusjon om økonomi/jamfør regnskap, arbeid som bør prioriteres i fremtiden til diskusjon. Vedlikehold skiftet vindu fasade, lamper i A og B oppgang, rør sanitære forhold – stakeluke. Jamfør ellers regnskap.

3 BEHANDLING OG GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET 2025

4 VALG AV STYRE Alle styremedlemmene fortsetter. Magnus styremedlem to nye år.

5 INNKOMNE SAKER

- Seksjon søker styre om installasjon etter vedtatte retningslinjer, jamfør rundskriv
- Varmelekkasje og diskusjon skifte vinduer, utredes videre, i prosess
- Støy etter kl 2300 diskutert, tatt opp problem i møte. Seksjoner må vise hensyn
- Utleie av leiligheter,mulige utfordringer diskutert, jamfør regelverk om antall dager, ser an hvis problem
- Skjeggkre. Alle leiligheter samt boder og felles areal skal behandles etter anbud. Sameige tar kostnad. Utbedres til høsten, påminning i god tid. Alle leiligheter må være tilgjengelige på et gitt tidspunkt. Hver enkelt seksjon oppfordres til å lese seg opp
- Trappevask kontinuitet oppe til diskusjon.

- Restavfall, avfall viktig at det tømmes til rett tid. Jamfør lister i gang. Styret hovedansvar for utkjøring, alle kan kjøre på plass etter tømning.
- Dugnad tirsdag 12 mai, kl 1800. Informasjonsskriv i prosess.
- Brannstige: Kent Ove Heimdal ok
- Ymse:innhente og undersøke om nytt tilbud internett/TV

SIGNERING PROTOKOLL

Tove Emanuelsson



Kent Ove Heimdal



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I SAMEIET GJERNESVEGEN 26.

DET VERT INNKALLA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
TYSDAG 05.05.2026 KL .18:00 PARK HOTELL

- DAGSORDEN
1 KONSTITUERING
1.1 GODKJENNING AV INNKALLING
1.2 ANTALL FRAMMØTTE (ANTALL SEKSJONER REPRESENTERT)
1.3 VALG AV MØTELEDER
1.4 VALG AV REFERENT/PROTOKOLLFØRER
1.5 VALG AV PROTOKOLLUNDERSKRIVER
1.6 VALG AV TELLEKORPS (BARE OM NØDVENDIG)
1.7 GODKJENNING AV DAGSORDEN
2 RAPPORT FRA STYRET
3 BEHANDLING OG GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET 2025
4 VALG AV STYRE
5 INNKOMNE SAKER

RAPPORT FRÅ STYRET 2025 FOR SAMEIGET GJERNESVEGEN 26

1. Sameigets verksemd

Sameiget held til i Voss herad. Sameiget eig Gjernesvegen 26, og står i fellesskap for drift og vedlikehald av denne eigedommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Geir Egil Flatabø
Styremedlem:	Magnus Viken
Styremedlem:	Tove Emanuelsson

2.2 Møteverksemd

Sidan førre ordinære sameigarmøte har styret avholdt 1 møte der i alt 0 protokollerte saker har vore behandla.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglege drift av sameiget.

2.3 Saker som har vore behandla i 2025

- Økonomi
- Førefellande arbeid som bør prioriterast

3. Sameigets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

3.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025.

Rekneskapet har eit overskot på kr 165.853,-.
Midler på bankkonto har auka frå 744.625,- til 892.710,- i 2025.

Det er styret sin vurdering at årsrekneskapet viser eit rettvisande bilete av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

4 Valg av styre

Magnus Viken sin periode går ut. Det skal veljast ein personar inn til styret.

5 Innkomne saker

- 5.1 Retningslinjer for montering av varmepumpe i sameiget. Sjå eige vedlegg.
- 5.2 Utskifting av vindauge og verandadører. Det er eit problem med ising på vindauga når det blir tosifra kuldegrader. Problemet aukar med synkande kuldegrader, og det varierer frå leilegheit til leilegheit. Kvaliteten på vindauga er ikkje av beste sort, og isolasjon rundt vindauga er mangelfull/ikkje-eksisterande. Kva vil dette koste, og kva gjer me framover?
- 5.3 Støy etter klokka 23.00. Det er spesielt ei leilegheit som har vore utfordrande.
- 5.4 Korttidsutleige av leileigheiter. Diskusjon, kva retningslinjer bør me ha etc.
- 5.5 Ymsepost. Skjeggkre, trappevask, restavfall, dugnad, brannstige. Annet?

Årsoppgjør­rapport

Sameiet Gjernesvegen 26
2025

Resultatregnskap 2025					
Sameiet Gjernesvegen 26					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	544 176	523 332	544 000	572 500
Sum inntekter		544 176	523 332	544 000	572 500
Driftskostnader					
Avskrivninger	4	13 730	4 577	0	14 000
Felles strøm og varme		14 517	12 706	13 500	16 500
Andre driftskostnader	5	149 176	158 245	159 500	172 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	330	1 577	8 000	8 000
Vedlikehold	7	125 019	24 088	120 000	120 000
Forretningsførsel		41 264	39 156	41 000	43 500
Forsikring		72 932	64 978	75 000	84 000
Sum driftskostnader		416 967	305 326	417 000	458 500
Driftsresultat		127 209	218 006	127 000	114 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		31 676	28 140	0	0
Andre finansinntekter		7 023	6 158	0	0
Sum finansinntekter		38 699	34 298	0	0
Andre rentekostnader		54	0	0	0
Sum finanskostnader		54	0	0	0
Resultat av finansposter		38 645	34 298	0	0
Resultat		165 853	252 304	127 000	114 000
Til/fra annen EK		165 853	252 304	0	0
Sum disponeringer		165 853	252 304	0	0

Balanse pr. 31.12.2025			
Sameiet Gjernesvegen 26			
Alle beløp i NOK			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	4	77 805	91 535
Sum varige driftsmidler		77 805	91 535
Sum anleggsmidler		77 805	91 535
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 681	50 301
Andre fordringer		4 025	9 578
Sum fordringer		61 556	59 879
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		892 710	744 625
Sum bankinnsk. og kontanter		892 710	744 625
Sum omløpsmidler		954 266	804 504
SUM EIENDELER		1 032 071	896 039

Balanse pr. 31.12.2025			
Sameiet Gjernesvegen 26			
Alle beløp i NOK			
Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 024 894	859 040	
Sum opptjent egenkapital	1 024 894	859 040	
SUM EGENKAPITAL	1 024 894	859 040	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.	0	8 183	
Leverandørgjeld	0	23 407	
Annen kortsiktig gjeld	7 177	5 409	
Sum kortsiktig gjeld	7 177	36 999	
SUM GJELD	7 177	36 999	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 032 071	896 039	

Voss,
Styret for Sameiet Gjernesvegen 26

Geir Egil Flatabø Magnus Viken Tove Emanuelsson
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Voss Kommune.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801 Andel driftskostnader	409 896	397 872	410 000	424 500
3816 TV/Internett	134 280	125 460	134 000	148 000
Sum felleskostnader	544 176	523 332	544 000	572 500

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 4 - Andre eiendeler

	Wena D 40 Drenerings pumper
Anskaffelseskost pr.01.01	96 112
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	96 112
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 730
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 307
Bokført verdi pr.31.12	77 805
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	6

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Møtekostnader	2 500	0	2 500	2 500
6326 Snømåking og salting	0	395	15 000	15 000
6336 HMS	0	0	5 000	5 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 000	1 000
6362 Maskiner og utstyr	0	23 407	0	0
6375 TV/Internett	145 538	132 818	135 000	148 000
6800 Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
7000 Drivstoff	0	687	0	0
7779 Andre gebyr	1 138	938	0	0
Sum driftskostnader	149 176	158 245	159 500	172 500

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502 Brannvernutstyr	0	0	5 000	5 000
6503 Annet driftsmateriell	180	1 577	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	150	0	1 000	1 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	330	1 577	8 000	8 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	50 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	31 764	2 296	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	31 275	10 292	40 000	40 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	10 000
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	0	11 500	10 000	10 000
6614 Vedlikehold maling	0	0	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	61 980	0	0	0
Sum vedlikehold	125 019	24 088	120 000	120 000

Sameiet Gjernesvegen 26 org.nr. 997011732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	767 505	606 736
Periodens resultat	165 853	252 304
Årets avskrivninger	13 730	4 577
Årets investeringer	0	-96 112
Endring i disponible midler	179 584	160 769
Disponible midler 31.12.	947 089	767 505

Sameiet Gjernesvegen 26 org.nr. 997011732

Dokumentet er elektronisk signert

12-0332 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Emanuelsson, Tove	2026-04-23	Viken, Magnus	2026-04-22
Identification		Identification	
 Emanuelsson, Tove		 Viken, Magnus	
Name	Date		
Flatabø, Geir Egil	2026-04-12		
Identification			
 Flatabø, Geir Egil			

Til BOB BBL
v/ Andre Sævik

Dette brevet sendes i forbindelse med BOB BBL sin utarbeidelse av regnskapet for Sameiet Gjernesvegen 26 (heretter "laget") for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Heretter "gjeldende rammeverk".

Vi bekrefter at:

Regnskap

- Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet blir presentert i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi har gjennomgått årsregnskapet og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på en annen måte.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt Forretningsfører:
 - tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer,dokumentasjon og andre saker,
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi bekrefter at:
 - Vi har gitt forretningsfører opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - Vi har gitt forretningsfører alle opplysninger om
 - eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
 - eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte,tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt foretningsfører opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.
- Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av lagets regnskapsopplysninger isamsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

332 - Fullstend...

Name	Date	Name	Date
Sæle, Erlend D Skumsnes	2026-04-28	Flatabø, Geir Egil	2026-04-12
Identification		Identification	
 Sæle, Erlend D Skumsnes		 Flatabø, Geir Egil	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Forslag til regler for varmepumper i Sameige
Gjernesvegen 26

1. Generell adgang til å installere varmepumpe

- «Beboere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjon kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning foreligger.»
- «Styret kan kun nekte installasjon dersom tiltaket medfører urimelig ulempe for bygget eller andre beboere.»

2. Krav til type varmepumpe

- «Kun luft-til-luft-varmepumper av anerkjent kvalitet og med dokumentert lavt støynivå kan godkjennes.»
- «Varmepumpen skal tilfredsstillе gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder.»

3. Plassering

- «Utedelen skal plasseres på sted som gir minst mulig støy, vibrasjon og visuell påvirkning for naboer.»
- «Plassering på fasade, balkong eller fellesareal krever særskilt godkjenning fra styret.»
- «Styret kan kreve alternativ plassering dersom foreslått plassering anses uheldig.»

4. Støykrav

- «Varmepumpens støynivå skal ikke overstige anbefalte grenseverdier fra Folkehelseinstituttet eller kommunale retningslinjer.»
- «Dersom varmepumpen skaper sjenerende støy, kan styret kreve utbedring eller fjerning.»

5. Montering og ansvar

- «Installasjon skal utføres av autorisert fagperson, og dokumentasjon skal oversendes styret etter ferdigstillelse.»
- «Eier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og eventuelle skader som følge av installasjonen.»
- «Ved eierskifte følger ansvaret for varmepumpen ny eier.»

6. Fjerning

- «Ved manglende vedlikehold, støyproblemer, vibrasjonsproblemer eller brudd på vedtektene kan styret pålegge eier å fjerne varmepumpen for egen kostnad.»
- «Ved demontering skal fasade og fellesarealer tilbakeføres til opprinnelig stand.»

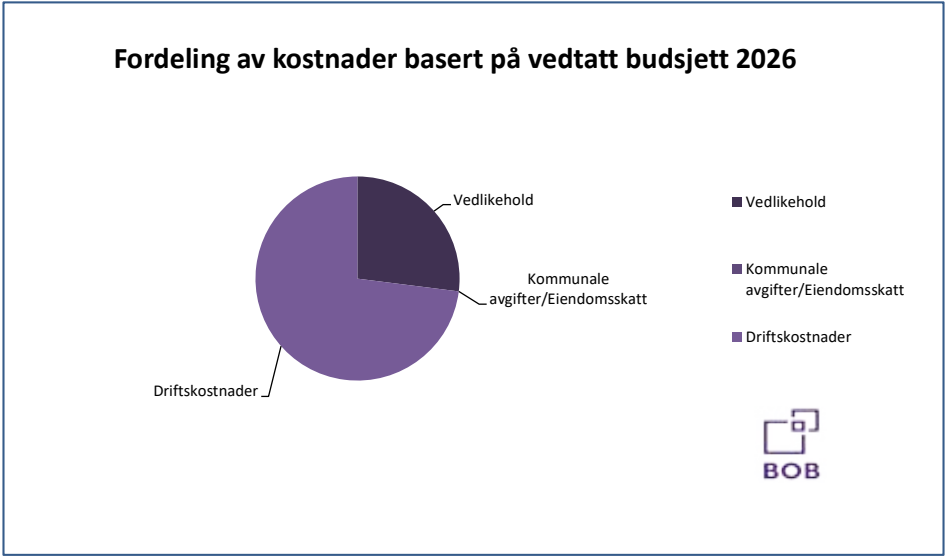
7. Søknadsprosess

- «Søknad om installasjon skal inneholde:
 - tekniske spesifikasjoner
 - kart/skisse over foreslått plassering
 - dokumentasjon på støynivå
 - navn på installatør»
- «Styret skal behandle søknaden innen 30 dager.»

Boligselskapets navn	332	SAMEIET GJERNESVEGEN 26 (0332)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	120 000	21 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	324 500	57 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	128 000	22 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	572 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GJERNESVEGEN 26

Vedtatt i sameiermøte
den 07.03.2011
endre i sameiemøte den 08.04.2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Gjernesvegen 26 med gnr 193 og bnr 9 ligg i Voss kommune (1235). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 13.05.2011 med formål å drifte og forvalte felles eiendom.

Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.05.2011.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 *Husdyrhold*

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Sameiets styre kan kreve husdyr som er til sjenanse eller ulempe fjernet.

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. **VEDLIKEHOLD**

3. 1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter følgende retningslinjer:

- a) Forsikringspremie bygning (unntatt innbo), strøm i fellesareal, forretningsførsel, investeringer og vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes seksjon, fordeles via fellesutgifter ihht sameiebrøk.
- b) Kommunale avgifter og renovasjon blir fakturert til hver enkelt seksjon direkte.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning av ekstra midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. **LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Eiendommen ledes av et styre bestående av 3 personer, 1 leder og 2 styremedlemmer. Styret velges av eiere av eierseksjoner på sameiemøtet. Styrets leder velges særskilt. Flertallet av enhetene er eierseksjoner og styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektenes eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

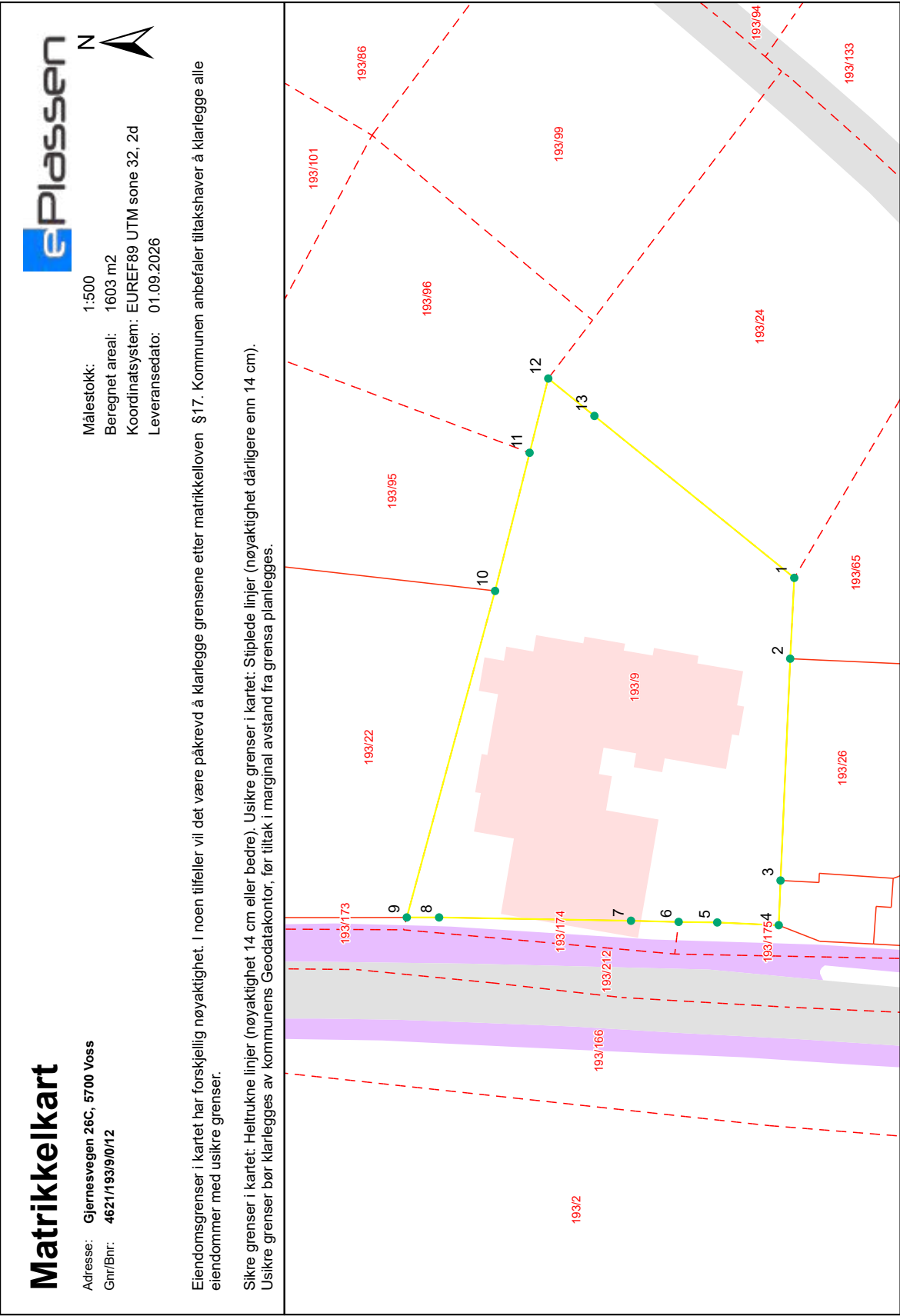
16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1603 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6723861.16	359438.82	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmål	21	8.56	0
2	6723861.59	359430.29	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	14	23.49	0
3	6723862.61	359406.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.73	0
4	6723862.8	359402.16	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmål	14	6.51	0
5	6723869.29	359402.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	4.08	0
6	6723873.36	359402.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	5.04	0
7	6723878.39	359402.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	20.3	0
8	6723898.64	359402.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	3.42	0
9	6723902.05	359402.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	11	35.79	0
10	6723892.73	359437.44	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmål	11	15.06	0
11	6723889.09	359452.02	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmål	21	8.1	0
12	6723887.12	359459.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	21	6.29	0
13	6723882.25	359455.91	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmål	21	27.21	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 01.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Ny a kto vatn	870,43 kr
Ny a kto avløp	939,50 kr
Innbetalt a kto vatn	-1 682,25 kr
Ny a kto vatn	805,17 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr vatn	1 734,46 kr
Forbruksgebyr avløp	1 872,09 kr
Eigedomsskatt bustad	4 505,01 kr
Leige vassmålar	20,85 kr
Innbetalt a kto avløp	-1 815,71 kr
Leige vassmålar	19,29 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto avløp	869,06 kr
Sum	10 669,25 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Leige vassmålar	15%	2	287.50	1/15	0 %	38,33 kr	25,56 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2272900	3.10	1/1	0 %	7 045,00 kr	4 696,66 kr
Ny a kto avløp	15%	48	29.16	1/1	0 %	1 399,87 kr	933,24 kr
Ny a kto vatn	15%	48	26.23	1/1	0 %	1 259,11 kr	839,40 kr
					Sum	12 197,56 kr	8 131,70 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 01.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Voss herad			
---------	---	--	--	--	--	-------------------	--	--	--

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

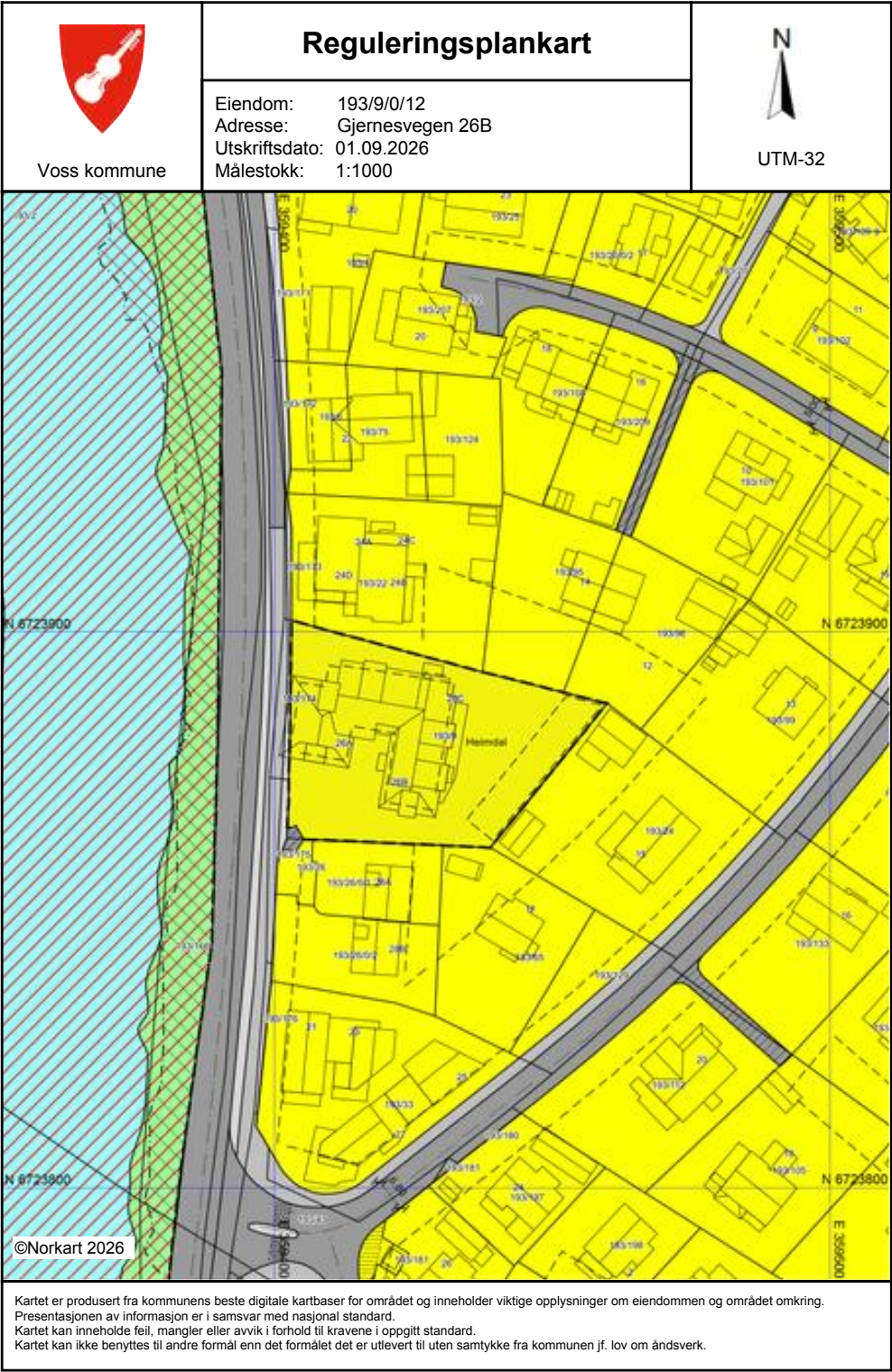
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12454148	6299	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24
12454149	6273	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

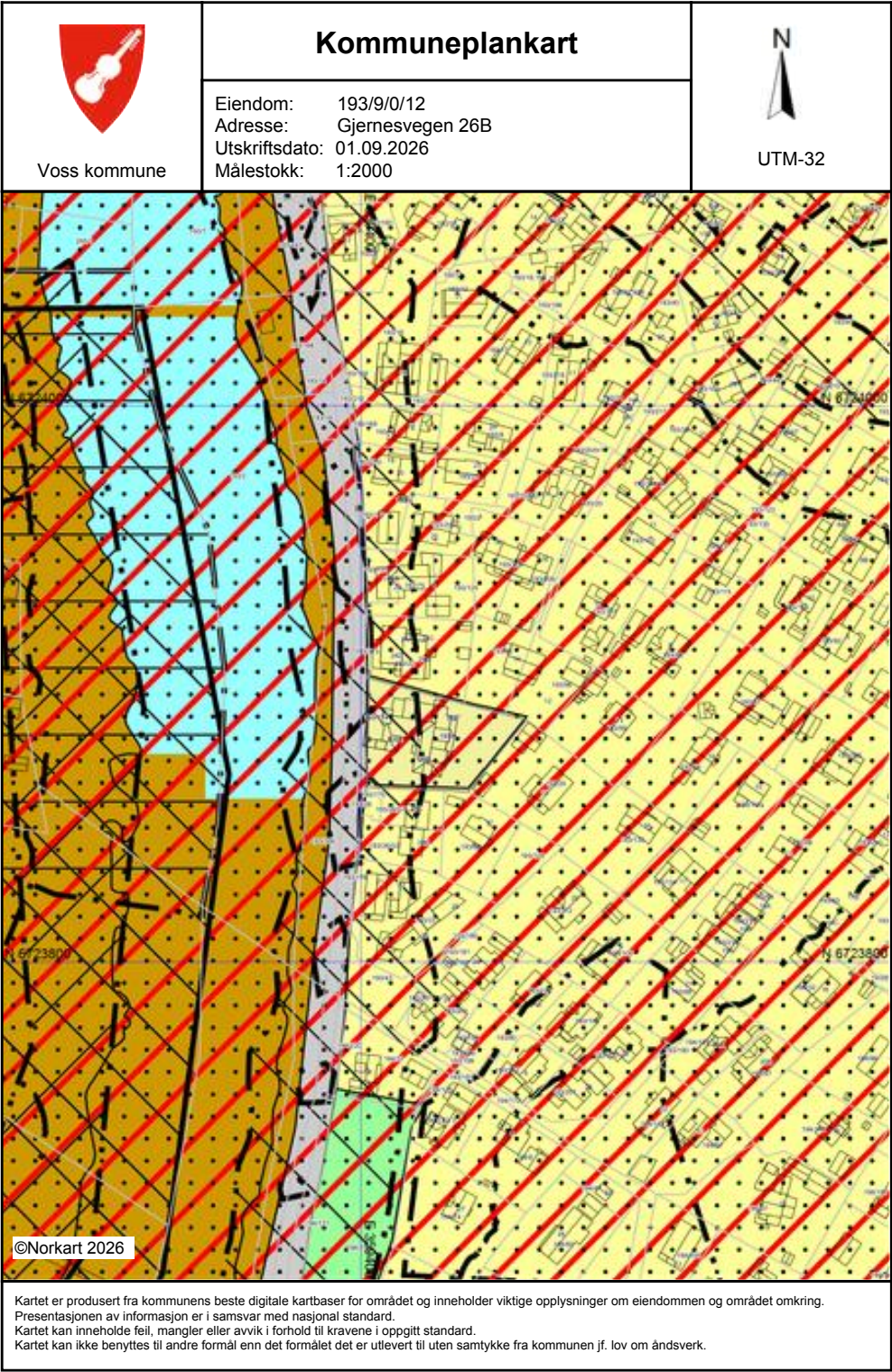
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

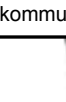
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25) Område for bustader med tilhøyrande anlegg Blokkbuseiend Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25) Kjøreveg Anna veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg Gatetun Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25) Anlegg for lek Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25) Frisiktsone ved veg Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25) Felles avkjørsel Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt Grense for restriksjonsområde Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12) Bustader Bustader - konsentrert småhus Renovasjonsanlegg Uteopphaldsareal Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12) Køyreveg Annan veggrunn - grøntareal Parkering Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12) Grøntstruktur Naturområde Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12) Naturområde i sjø og vassdrag Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyr Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12) Faresone - Flomfare Sikringsone - Område for grunnvassforsyning Sikringsone - Frisikt Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442 Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt Angittomsynsone - Omsyn landskap Angittomsynsone - Bevaring naturmjø Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringssonengrense Støysonengrense Infrastrukturgrense Angittomsyngrense Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Faresonengrense Formålsgrrense Byggjegrrense Regulert senterlinje Regulert fotgjengarfelt Målelinje/avstandslinje Avkjørsel Abc Påskriftfelt navn Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)
	Bustader - eksisterende
	Sentrumformål - eksisterende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
	Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)
	Friluftsområde - eksisterende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Naturområde - eksisterende
	Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsynsfriluftsliv
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan - Føresetegnsområde (PBL2008 §11)
	Føresetegnsområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål

 Voss kommune	Reguleringsplanforslag	 N
Eiendom: 193/9/0/12 Adresse: Gjernesvegen 26B Utskriftsdato: 01.09.2026 Målestokk: 1:1000		UTM-32



©Norkart 2026

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 193/9		
Utskriftsdato	01.09.2026	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger

▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1235-0402-017	RONDO SPORTELL, HEIMDAL, HAUGAMOEN,	Ruin eller fjernet objekt



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 01.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☒ Kommuneplaner under arbeid	☒ Kommunedelplaner
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 603 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 603 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 4 m ² KPHensynsonenavn OM210 KPStøy Rød sone iht. T-1442

	Delareal 1 603 m ² KPHensynsonenavn OM320_1 KPFare Flomfare
	Delareal 1 603 m ² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 697 m ² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123500004
Navn	Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/248/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Felles avkjørsel
Id	123503018
Navn	Haugamoen,endring,Hemdal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/85/reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 597 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Heimdal

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2026 10:18



Eiendom 4621-193/9/0/12

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	13.05.2011	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	193	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	9	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	12	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gjernesvegen 26B	5700 Voss	Haugamoen	Vangen	Voss

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.04.2011	Seksjonering	4621-193/9	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-193/9	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	174992487		Sefrak	Ja
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	15	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	141	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	132	7	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	51	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	51	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	392/0	0/0	392/0
H02	Hovedetasje	6	382/0	0/0	382/0
H03	Hovedetasje	3	302/0	0/0	302/0
U01	Underetasje	0	371/0	0/0	371/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

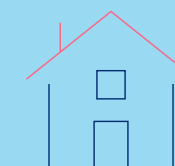
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gjernesvegen 26B, 5700 VOSS. Gnr. 193, bnr. 9, snr. 12 i Sameiget Gjernesvegen 26 , oppdragsnr.: 1140260151
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no